



ПРОСПЕКТ

ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспекта

ISIN код: BG2100007082

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Регистрационен документ, с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюме, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа (облигации) и Резюме, с Решение № 642 – Е от 23.06.2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

29.05.2008 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	4
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	15
5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	15
5.2. ИНВЕСТИЦИИ	17
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	21
6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	21
6.2.ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	21
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	25
7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	25
7.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	25
7.3. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	25
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	38
8.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	38
8.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	38
8.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА.....	40
9. ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ДО КРАЯ НА 2010 Г.	47
10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	50
10.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	50
10.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	54
11. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	55
11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА	55
11.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	55
12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	56
12.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	56
12.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО.....	56
12.3. ДОГОВОРНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	58
13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	59
13.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ	59
13.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО	59
13.4. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	59
13.5. СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВАА..	61
13.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	61
14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	62
14.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	62
14.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ.....	62
14.3.ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	63
15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	73

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	74
17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	75
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА	76
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА	77
ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ НА АГРО ФИНАНС АДСИЦ	78
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	79

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигации на “Агро Финанс” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.

Настоящият документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите ценни книжа (облигации).

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

Инвеститорите могат да получат Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа от:

“Агро Финанс” АДСИЦ,

Адрес: гр. София, ул. „Владайска”, № 71, ет. 1

Телефон: +359 (2) 915 78 70

Факс: +359 (2) 915 78 82

E-mail: s_ganevska@tbiam.bg

Лице за контакт: Светлана Ганевска – Директор за връзка с инвеститорите, от 08,30 до 17,30 ч.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД

Адрес: гр. София, ул. „Света София” № 7

Телефон: +359 (2) 935 06 42

Факс: +359 (2) 935 06 17

E-mail: r_reeva@tbi-invest.bg

Лице за контакт: Ралица Пеева – Директор Корпоративни финанси, от 08,30 до 17,30 ч.

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

“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, ул. “Владайска” №71, ет.1.

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 - Изпълнителен директор;
- Сава Василев Савов – Заместник-председател на съвета на директорите;
- Огнян Йорданов Калев – Председател на съвета на директорите;

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощник.

Банка депозитар на Дружеството е:

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

Инвестиционният посредник, пласирал настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране с емитента от 11.03.2008 г. и изготвил настоящия Проспект е:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. “Света София” № 7

Правен консултант по настоящата емисия е Маруся Русева – юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

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. До този момент одитора не е заменян. „Агейн Такт” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.

Отговорни за изготвянето на Документа за ценните книжа са:

1. Ралица Пеева – Директор “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;
2. Маруся Русева – Юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;
3. Светлана Ганевска – Директор за връзки с инвеститорите на „Агро Финанс” АДСИЦ.

Изброените по горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че: са положили всички разумни грижи и са се уверили че, информацията в **Регистрационния документ**, е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

Членовете на Съвета на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в проспекта.

Съставителят на финансовите отчети – Елеонора Стоева, Главен счетоводител на обслужващото дружество „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, изготвящо финансовите отчети на „Агро Финанс” АДСИЦ, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни във финансовите отчети на емитента, а одитора на Дружеството – “Агейн Такт” ООД, за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация и към настоящия момент е „Агейн Такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52. От датата на учредяване на емитента до настоящия момент одитора не е бил заменян. Специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. и 31.12.2007 г и неодитирани финансови отчети към 30.03.2006 г., 30.03.2007 г. и 30.03.2008 г., изготвени всички съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО)

лева	30.3.2006	31.12.2006	30.3.2007	31.12.2007	31.3.2008
Приходи от основна дейност	0	262 529	0	3 988 242	37 442
Печала/загуба от дейността	-4 605	128 780	-105 699	3 373 206	-122 946
Нетна/печалба загуба за периода на една акция	0	0	0	0	0
Сума на активите	499 632	2 245 858	3 072 508	21 686 636	26 319 491
в т.ч. парични средства в банкови сметки в лева	468 688	32 450	14 153	2 279 234	5 025 793
Нетни активи	495 395	778 780	673 081	21 188 735	21 065 789
Основен капитал	500 000	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Брой акции	500 000	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Дивидент на акция	0	0	0	0	0

4. 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 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” АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

4.1.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 в даден момент 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 в 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 сравнително 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 съветът на директорите на Дружеството счита, че влиянието на този риск е 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, се преоценяват минимум веднъж годишно от лицензиран оценител. Евентуално 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 силно подценена в сравнение с другите държави членки на Европейския съюз и на този етап от развитието на пазара стойността на земята ще продължи да се покачва.

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

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключване 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 на 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. В случай на такова натрупване се планира тези средства 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 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 анализи и прогнози показват липса на добри перспективи или ниска доходност.

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

Основна част от текущите приходи на Дружеството след първоначалното натрупване на земеделска земя 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 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 формира и ще продължи да се формира 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 приходите от оперативна дейност и в същото време ще е налице и спад в общата заетост на инвестиционните имоти и по-ниската 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 маркетира агресивно свободните си площи и 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 евентуален 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 може да 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.

4.2.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 дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби “Агро Финанс” АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващите 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. Съществени условия на договора са подробно описани в Раздел 7 от настоящия 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.

4.3.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 подзаконовни 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 данък печалба, 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, стабилният икономически растеж и приемането на страната за член на Европейския Съюз, държавната кредитоспособност бе значително подобрена през последните години.

На 26 октомври 2006 г. рейтинговата агенция Standard & Poor’s повиши дългосрочния кредитен рейтинг на България по задължения в чужда валута от ВВВ на ВВВ+, а краткосрочният рейтинг в чужда валута бе повишен от А-3 на А-2. Дългосрочният и

краткосрочният и кредитен рейтинг на страната в местна валута запазиха нивото си BBB+/A-2. Перспективата за всички рейтинги е стабилна. На 26.11.2007 г. Standard & Poog's потвърди дадения през 2006 г. рейтинг на страната.

През февруари 2007 г. рейтинговата агенция Moody's повиши перспективата за кредитният рейтинг на държавните облигации в чужда и местна валута от стабилна на положителна като запази кредитния рейтинг на ниво Вaa3.

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. Факта, че България е приета за член на НАТО и ЕС, би следвало да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

- **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, растеж и 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 продължат да оказват 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.

- *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.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.

Наименованието на Дружеството е “Агро Финанс” АДСИЦ (с еквивалент на изписване на латиница “Agro Finance” REIT). От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на настоящия документ не са настъпвали изменения в неговото наименование.

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.

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. Дружеството има адрес за кореспонденция : гр. София, ул. „Владайска” №71, ет. 1, тел: +359 (2) 915 78 77. Страницата на дружеството в Интернет е: <http://www.agrofinance.bg>.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 175038005.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.

Датата на учредяване на Дружеството е 30 януари 2006г.

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

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 е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175038005.

5.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.

Дружеството е със седалище гр. София и е учредено като Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Място на осъществяване на дейността: гр. София, ул. „Владайска” №71, ет. 1, тел: +359 (2) 915 78 77. Страницата на дружеството в Интернет е: <http://www.agrofinance.bg>.

5.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, свързани с неговата платежоспособност.

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;

- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества;
- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

С решение № 3 от 27.09.2006 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 16 137 954 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 – ПрофиНет ЕООД, което да извършва дейността по обслужване на недвижимите имоти, правно обслужване и осъществяване на счетоводната отчетност на дружеството.

На свое заседание от 12 октомври 2007 г. Съветът на директорите взе решение за увеличаване на капитала на дружеството чрез издаване на 16 137 954 броя нови обикновени безналични акции, с право на глас. Емисионната стойност на една акция е 1.20 лв. Срещу една съществуваща преди увеличението акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 1 нова акция. Подписката по това увеличение на капитала се очаква да приключи на 13.06.2008 г.

На 21.03.2008 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ (Емитента), на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, прие решение за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации (предмет на настоящия проспект), при спазване на всички приложими закони и подзаконови разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящият Проспект. Съгласно т. 2.17 от цитираното Решение след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Неофициален пазар на облигации”.

На 24.04.2008 г. Съветът на директорите взе решение за промяна в представителството на Дружеството. Съветът на директорите освобождава Десислава Йорданова от длъжността Председател на съвета на директорите и я избира за Изпълнителен директор. Също така освобождава Огнян Калев от длъжността Изпълнителен директор и го избира за

Председател на съвета на директорите. Цитираната промяна в представителството на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.05.2008г.

От датата на последният междинен финансов отчет на емитента до датата на изготвяне на настоящия документ няма други важни събития, свързани с неговата платежоспособност.

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

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. Основните инвестиции на Дружеството от учредяването му и от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към 30.04.2008 г. Дружеството е придобило 9 471 бр. недвижими имота, предмет на секюритизация, с обща площ 74 566,92 дка.

5.2.1.1. Вид на недвижимите имоти и дял на всеки вид от общо секюритизираните имоти

Общо придобити от Дружеството имоти към 30.04.2008 г. по видове имоти

Вид на имота	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя от вида
Поземлени имоти в горски територии	163,87	0,22%
Поземлени имоти в земеделски територии	74 403,05	99,78%
Поземлени имоти в урбанизирани територии	0,00	0,00%
Общо	74 566,92	100,00%

Качество на придобитите поземлени имоти в към 30.04.2008 г.

Категория	Обща площ	% от общия обем закупена земя
I	17,99	0,02%
II	3 195,31	4,29%
III	27 997,07	37,55%
IV	22 013,98	29,52%
V	13 062,70	17,52%
VI	5 399,45	7,24%
VII	1 600,45	2,15%
VIII	456,35	0,61%
IX	580,65	0,78%
X	242,97	0,33%
Общо	74 566,92	100%

5.2.1.2. Местонахождение на имотите и дял според местонахождението им от общо секюритизирани имоти

Към 30.04.2008 г.

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Бургас	2 995,50	4,02%
Варна	640,50	0,86%
Велико Търново	5 470,74	7,34%
Видин	4 106,39	5,51%
Враца	12 311,58	16,51%
Габрово	211,49	0,28%
Добрич	1 188,83	1,59%
Ловеч	1 901,71	2,55%
Монтана	14 067,73	18,87%
Пазарджик	90,66	0,12%
Плевен	11 682,15	15,67%
Пловдив	17,90	0,02%
Разград	2 140,46	2,87%
Русе	3 854,16	5,17%
Силистра	813,88	1,09%
Сливен	142,11	0,19%
София	20,80	0,03%
Стара Загора	1 704,36	2,29%
Търговище	3 536,94	4,74%
Хасково	1 176,37	1,58%
Шумен	5 532,81	7,42%
Ямбол	959,87	1,29%
Общо	74 566,92	100%

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

Придобитите от “Агро Финанс” АД СИЦ 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 30.04.2008 г.

Вид имот	Общ брой имоти	Декари	% от общия обем придобита земя
Неотдадени под аренда имоти	7 265,00	54 573,58	73,19%
Отдадени под аренда имоти	2 206,00	19 993,34	26,81%
Общо	9 471,00	74 566,92	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.

5.2.1.4. Оценка на недвижимите имоти

В изпълнение на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило последна оценка на придобитите имоти към 31.12.2007 г.

В следващата таблица е представена информация за сумата на оценките при придобиването на имотите и преоценките на недвижимите имоти със съответната сума от отчета на дружеството.

Период до	Брой имоти	Оценка при придобиване	Стойност в края на периода
31.12.2006 г.	1 630	1 962 048	2 087 296
31.12.2007 г.	8 441	15 613 482	19 079 258
31.03.2008г.	9 203	17 417 876	20 838 719
30.04.2008г.	9 471	18 023 868	21 430 046

Подробна информация за оценката на придобитите недвижими имоти е представена в Приложение № 6 към настоящия документ.

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в т. 8.3.2. „Пазар на земеделската земя в България”.

5.2.1.5. 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.

Дружеството има сключени договори за аренда и наем, вземанията по които към 31.03.2008 г. възлизат на 61 661 лв., като неплатени са 58 272 лв. (94,5% от вземанията). Съгласно сключените договори, плащанията по тях се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 01.10.2008 г.

5.2.1.6. 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 (31.12.2007 г.) Дружеството не е придобивало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюитизарените активи.

След датата на публикуване на последния междинен финансов отчет на емитента до датата на настоящия документ, „Агро Финанс” АДСИЦ не е направило други съществени инвестиции.

5.2.2. Бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент

Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството ще поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар и транспортни средства, необходими за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с темпа на разширяване обхвата на дейност.

Основната част от предстоящите инвестиции на „Агро Финанс” АДСИЦ ще бъдат насочени към основната му дейност – секюритизиране на недвижими имоти.

5.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента

Бъдещите инвестиции в недвижими имоти ще бъдат финансирани със средства от настоящата емисия облигации и последващи увеличения на капитала на Дружеството. Към датата на настоящия Проспект все още не е приключила подписката по третото увеличение на капитала на „Агро Финанс” АДСИЦ.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.

6.1.1. Основни дейности на емитента. Главни категории продавани продукти и/или услуги. Главни пазари. Конкурентоспособност.

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.13 „Финансова информация”. Подробна информация за пазара, на който оперира емитента е представена в т. 8.3.

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.

Конкурентоспособността на Дружеството се обуславя от следните предпоставки:

- Учредено е от едни от най-големите компании от групата на „Ти Би Ай” в България;
- 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.

6.2.ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.2.1.Инвестиционни и финансови 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 да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 100 милиона лева. Предвидено е максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

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.

6.2.2.Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството. 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.

6.2.3. 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 се ръководи и 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 земища, 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.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„Агро Финанс” АДСИЦ не е част от икономическа или друг вид група.

„Агро Финанс” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

7.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ е независима и не се определя от други дружества.

7.3. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

7.3.1. Обслужващи дружества

„Агро Финанс” АДСИЦ има сключени договори с две обслужващи дружества относно обслужването на дейността му. 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 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.6

Телефон: (02) 935 06 27; Факс: (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. Към датата на настоящия Регистрационен документ, дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131211320.

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

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД е създадено през 2004 г. с цел разширяване финансово-консултантските услуги на групата „Ти Би Ай Ейч” и предоставяне на специализирани посреднически услуги и ноу-хау.

Финансово-консултантската дейност на дружеството до момента включва:

- анализ на финансовото състояние на фирми и общини и оценка на възможностите за привличане на дългово и/или дялово финансиране;
- консултации относно капиталовата структура на фирми, рефинансиране и реструктуриране на задължения;
- консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия; както и разработване на инвестиционни стратегии за стартиране на нов бизнес;
- анализ, оценка и разработване на инвестиционни проекти и осигуряване на финансиране;
- консултации при сключване на сделки с недвижими имоти, в т.ч. придобиване, изграждане, подобрение, продажба и отдаване под наем;
- проучване и изготвяне на оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната;
- счетоводни услуги.

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД има над четири годишен опит като финансов консултант при определяне на инвестиционната стратегия на компании и привличане на дялово и дългово финансиране от българския капиталов пазар. През 2005 г. дружеството е било консултант на „Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ (сега „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ) - едно от най-големите по капитализация на „БФБ-София” АД акционерни дружества със специална инвестиционна цел за недвижими имоти в страната, извършвайки следните дейности:

- Изготвяне на анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на финансов ресурс и предложения относно конкретна форма на финансиране дейността на АДСИЦ;
- Изготвяне на анализи и предложения относно промени и замени в източниците на финансиране на АДСИЦ и на относителното тегло на тези източници в капиталовата му структура;
- Изготвяне на проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на предложения за покупка от АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- Проучване състоянието на недвижимите имоти, които АДСИЦ 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 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 счетоводното и правно обслужване.

Следва кратко представяне на професионалния опит и квалификация на лицата, пряко ангажирани с обслужване дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ:

Маруся Русева е юрист (1986 г.) и Магистър по европейска интеграция (1998 г.). Има 7-месечна специализация по регулация на ценните книжа в Правния факултет на Университета “Джорджтаун”, гр. Вашингтон, САЩ, и в Комисията по ценните книжа на САЩ (1999-2000 г.). В периода януари – август 2004 г. е юрист и Директор на отдел „Правен“ в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД, а от август 2004 г. и понастоящем е юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Била е юрист в Държавната комисия по ценните книжа (юни 1997 г. до септември 2001 г.) и е заемала последователно длъжностите главен експерт, началник сектор и началник на отдел “Лицензиране и контрол на инвестиционни и управляващи дружества”. От юни 2005 г. е управител на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД. Директор за връзки с инвеститорите през 2004 г. в „Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ (сега „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ) през 2004 г., в „ХипоКапитал” АДСИЦ от март 2006 г. до октомври 2007 г. и в „Ти Би Ай Евробонд” АД от м. април 2008 г.

Ралица Пеева е Магистър по икономика, специалност „Финанси” от Университета за национално и световно стопанство, София (1996 г.) и през 2001 г., в същия университет втора специалност “Право”. Има над десетгодишен опит в областта на корпоративните финанси, по-специално финансов анализ, привличане на дългово и дялово финансиране, бизнес планиране и консултации. В периода декември 1997 г. - юли 1999 г. последователно е заемала длъжностите банков счетоводител и банков инспектор в Районен клон-5 на “Банка ДСК” ЕАД. В периода юли 1999 г.- ноември 2002 г. последователно е заемала длъжностите главен експерт и началник отдел в Централно управление на “Банка ДСК” ЕАД. От ноември 2002 г. до юни 2004 г. е главен експерт в Централно управление на “ДЗИ-Общо застраховане” АД. От юли 2004 г. до февруари 2007 г. е Финансов аналитик в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. От февруари 2007 г. е Директор „Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. От 15.05.2007 г. е управител на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД.

Елеонора Стоева ръководи дейността, свързана с обслужване на счетоводната отчетност на „Агро Финанс” АДСИЦ. Тя е Магистър по Икономика и организация на селското стопанство от Университета за национално и световно стопанство, София (1990 г.). Елеонора Стоева има повече от петнадесет години опит като заместник главен счетоводител и главен счетоводител в компании като ПОК „Доверие”, „Технологика” ООД, „Джеф Трейдинг” ООД и др., като задълженията ѝ включват изготвяне на седмични оборотни ведомости, месечни отчети за приходите и разходите, месечни баланси, справки за задължения и отделни транзакции, отчети за паричните потоци, годишни финансови

отчети и статистически анализи и справки, свързани с дейността на съответната фирма. От 1 септември 2005 г. е главен счетоводител на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД и от 1 март 2006 г. - главен счетоводител в УД „Ти Би Ай Асет Мениджмънт“ ЕАД.

За юридически становища и консултации „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД ползва услугите на **Лиляна Николова** - магистър по право от Софийския университет „Св. Климент Охридски“, София (2006г.). Работила е в юридическа кантора „Денчева и Димитрова“, София, а от септември 2007 г. е юрист в Ти Би Ай Инвест ЕАД, където отговаря за изготвянето на правни становища, договори и други документи във връзка с дейността на дружеството.

За обезпечаване дейностите по закупуването на земя, отговаряща на определени критерии за качество дружеството е наело на постоянен трудов договор **Надя Спасова**. Надя Спасова притежава диплома за професионален бакалавър по бизнесадминистрация от Европейски колеж по икономика и управление – Пловдив. Предстои да се дипломира със степен бакалавър в Пловдивския университет „П. Хилендарски“ – специалност „Стопанско управление“. Владее английски език. Последователно е работила в БДО Акеро ООД (10.2004-06.2007) и Тека България ЕООД (06.2007-10.2007).

Създадената организация и установените правила на работа, комбинирани с професионалния опит на служителите и управленския екип, са предпоставка за успешното осъществяване на дейността на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД по обслужването на недвижимите имоти, и другите дейности по администрирането на портфейла от имоти на Емитента. Дружеството разполага с необходимата структура, професионални и технически ресурси да изпълнява функциите на обслужващо дружество на “Агро Финанс” АДСИЦ, съгласно сключения за това договор.

• **Съществени условия на договора за обслужващо дружество**

Договорът с Обслужващото дружество има за предмет: анализ на пазара на земеделска земя; изготвяне на предложения за покупка на имоти; изготвяне на всички предварителни действия по отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или тяхната продажба; препоръки за мерките, които са необходими да бъдат предприети за запазване доброто състояние на имотите; предложения за инвестиране на свободните средства на АДСИЦ; извършване на необходимите действия по поддръжка и управление на имотите; водене и съхраняване на счетоводната отчетност на АДСИЦ (дружеството отговаря за оперативното осчетоводяване и съхранение на първичната счетоводна документация, свързана с придобиването от „Агро Финанс“ АДСИЦ на имоти, предложени за закупуване чрез агентската мрежа на обслужващото дружество, и с обслужването на тези имоти, както и за изготвянето на месечните, тримесечните и годишните финансови отчети на Агро Финанс АДСИЦ, за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях, съгласно изискванията на Наредба №2); финансови консултации във връзка с дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ; правно обслужване на АДСИЦ и други необходими дейности във връзка с осъществяване на инвестиционните цели и управление на притежаваните от “Агро Финанс” АДСИЦ имоти.

За дейността си по договора обслужващото дружество има право на възнаграждение, както следва:

- Годишно възнаграждение в размер на 0,1% (нула цяло и една десета на сто) на годишна база от стойността на активите по баланса към края на предходния месец. Възнаграждението се заплаща на тримесечие;
- Годишно възнаграждение при отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг в размер на 0,67% (нула цяло, шестдесет и седем стотни на сто) от арендата/наемната премия. Възнаграждението се заплаща на тримесечие.;

- Еднократно възнаграждение при продажба на имоти – в размер на 0,67% (нула цяло, шестдесет и седем стотни на сто) от разликата между продажната и покупната цена на актива.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с едно или повече други обслужващи дружества. Замяната се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор. Договорът с обслужващото дружество е сключен за неопределен срок. Договорът може да бъде прекратен 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 обслужващото дружество не е заменено.

➤ **„ПофиНет” ЕООД**

ПРОФИНАЕТ” 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. Манастирска 16, вх. Б, ет. 1, ап.3

Телефон: (02) 915 78 78; Телефакс: (02) 915 78 82;

БУЛСТАТ: 175156053

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. Към датата на настоящия Регистрационен документ, дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175156053.

• **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.

Следва кратко представяне на професионалния опит и квалификация на лицата, пряко ангажирани с обслужване дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ:

Петър Христов ще отговаря за оперативното управление на всички дейности, свързани с изпълнение на задълженията на дружеството относно дейността на Агро Финанс АДСИЦ. Той е учил „Маркетинг и мениджмънт“ в Българо-датския колеж. Има над шест години опит като управител на фирми, като „Интеграл газ“ ООД – продажба на петролни продукти, и „Май груп“ ООД – вносител на захарни изделия от Испания. През последната една година активно работи с сферата на покупко-продажба и управление на недвижими имоти и по-конкретно на земеделска земя. Участвал е в изготвянето на инвестиционни стратегии за инвестиции в земеделска земя, познава отлично пазара на земеделска земя в различните райони на страната и възможностите за отдаване под аренда.

Светлана Ганевска е магистър по „Компютърни технологии“ от Техническият университет – София и бакалавър по Маркетинг и мениджмънт“ от Университета за национално и световно стопанство. Тя е работила близо десет години в областта на финансите и счетоводството, по-специално управление на финансовите активи, разработване на фирмената финансова политика и контрол, изготвяне на месечни финансови отчети, изготвяне и контрол по изпълнение на годишния бюджет на фирмата, анализ на паричните потоци. Работила е като финансов и административен директор в МАН Роланд България, главен счетоводител в Ю Си Би България и др. Светлана Ганевска ще отговаря за финансовите взаимоотношения и счетоводство на Агро Финанс АДСИЦ.

Йордан Витков е специалист с над двадесет и пет годишен опит в областта на селското стопанство. Завършил е Висшия стопански институт, Пловдив, специалност „Растителна защита“. Притежава квалификация „Мениджмънт на агрофирмите и борсите“ от Селско-стопанската академия в София (1992г.). Заемал е длъжностите председател и главен агроном на ТКЗС – с. Чокоба, Сливен; агроном във „Флорина България“ АД – фирма за производство на натурални сокове, както и управител на собствена фирма, част от дейността, на която е била в областта на пазара на земеделска земя, включително и арендоването на земеделска земя. Г-н Витков ще бъде ангажиран пряко с покупката на земя, отговаряща на определени критерии за качество.

Валентин Томов ръководи дейността по оперативното управление на дейностите, свързани с подготовка на сделките със земеделска земя, нейното арендоване и последващо стопанисване от трети лица. Валентин Томов е Магистър по икономика от

Университета за национално и световно стопанство, София (1989 г.). От 2002 г. е финансов консултант на свободна практика, а преди това е работил в отделите за вътрешен одит и контрол на „Централна и кооперативна банка” АД и ТБ „Балканбанк” АД.

Емилия Велинова ще ръководи дейността, свързана със счетоводната отчетност и обслужване на „Агро Финанс” АДСИЦ. Тя е магистър по „Счетоводство и контрол” от Университета за национално и световно стопанство и е завършила допълнителна специализация към Института за следдипломна квалификация към УНСС. Емилия Велинова има над осем годишен опит като счетоводител във фирми като „Сенатор” ООД, „Компакт Меридиан” ООД и други, като е изготвяла месечни отчети за приходите и разходите, месечни баланси, отчети за паричните потоци, годишни финансови отчети и справки, свързани с дейността на съответната фирма, счетоводното отразяване на инвестиционни имоти.

Атанас Дамянов ще отговаря за оперативното управление на дейностите, свързани с подготовка на сделките със земеделска земя, нейното отдаване под аренда или наем и последващо стопанисване от трети лица. Атанас Дамянов е бакалавър по „Маркетинг” от Университета за национално и световно стопанство и в момента е студент магистърска степен по специалност „Финансов контрол”. Заемал е длъжностите помощник мениджър и помощник счетоводител в „Булфлекс” ЕООД и Увеселителен парк „София ленд” АД като е отговарял за проучванията на пазара, определяне на цените на фирмените продукти, разпределение на текущите задължения.

За юридически становища и консултации „Профинет” ЕООД ще ползва услугите на адвокат **Росица Митрева** – магистър по право от Софийски университет, София (1987 г.) и адвокат в Софийска адвокатска колегия от 1994 г. Росица Митрева е работила като юрист по договор за правно обслужване с АДСИЦ за закупуване и управление на недвижими имоти за периода април 2004 – януари 2005 г., изготвяйки договори и документи, свързани със стартиране дейността на дружеството, предварителни договори за покупка на конкретен имот, нотариални актове, извършване на проверки на документи на собствениците на имота изповядване на сделки за покупко-продажба. Професионалният ѝ опит включва още: правна защита по дела на юридически и физически лица в областта на търговското, гражданското трудовото и административното право на ниво Районен, Градски, Апелативен и Върховен съдилища; правни консултации в областта на търговското, гражданското, трудовото и административно право, включващо изготвяне на проекти за предварителни договори по чл. 19 от ЗЗД, окончателни договори, нотариални актове, разваляне на договори, както и прекратяване на договори; подготовка и водене на преговори във връзка с договарянето; подготовка и изготвяне на иски молби във връзка с разваляне на договори, прекратяване на договори, както и за неизпълнение на договори. По настоящем адвокат Росица Митрева има сключени договори за правни консултации и експертни становища със „СИД консулт” ЕООД и ЕТ „РОСНЕ” Снежана Илиева др.

Създадената организация и установените правила на работа, комбинирани с професионалния опит на служителите и управленския екип, са предпоставка за успешното развитие на дейността на „ПрофиНет” ЕООД по обслужването на недвижимите имоти, воденето и съхраняването на счетоводната документация и кореспонденция, и другите дейности по администрирането на портфейла от имоти. Дружеството разполага с необходимата структура, професионални и технически ресурси да изпълнява функциите на обслужващо дружество на „Агро Финанс” АДСИЦ, съгласно сключения за това договор.

- **Съществени условия на договора за обслужващо дружество**

Договорът с Обслужващото дружество има за предмет: анализ на пазара на земеделска земя; изготвяне на предложения за покупка на имоти; изготвяне на всички предварителни действия по отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или тяхната продажба; препоръки за мерките, които са необходими да бъдат предприети за запазване доброто състояние на имотите; предложения за инвестиране на свободните средства на АДСИЦ; извършване на необходимите действия по поддръжка и управление на имотите; водене и съхраняване на счетоводната отчетност на АДСИЦ (дружеството отговаря за оперативното осчетоводяване и съхранение на първичната счетоводна документация, свързана с придобиването от „Агро Финанс“ АДСИЦ на имоти, предложени за закупуване чрез агентската мрежа на обслужващото дружество, и с обслужването на тези имоти); финансови консултации във връзка с дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ; правно обслужване на АДСИЦ и други необходими дейности във връзка с осъществяване на инвестиционните цели и управление на притежаваните от “Агро Финанс” АДСИЦ имоти.

За дейността си по договора обслужващото дружество има право на възнаграждение, както следва:

- Годишно възнаграждение в размер на 1,4% (едно цяло и четири десети 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 9,33% (девет цяло, тридесет и три стотни на сто) от арендата/наемната премия. Възнаграждението се заплаща на тримесечие.;
- Еднократно възнаграждение при продажба на имоти – в размер на 9,33% (девет цяло, тридесет и три стотни на сто) от разликата между продажната и покупната цена на актива.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с едно или повече други обслужващи дружества. Замяната се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за неопределен срок. Договорът може да бъде прекратен 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 обслужващото дружество не е заменено.

7.3.2. 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.

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

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.

Към датата на съставяне на настоящия проспект банката – депозитар не е заменяна.

7.3.3. Оценители на недвижимите имоти. Одитор

С решение на Съвета на директорите “Брайт Консулт” ООД е избрано за оценител на придобиваните от Дружеството недвижими имоти”.

➤ Основна информация за оценителите

"Брайт Консулт" ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на No 1/16.04.1994г. на Софийски градски съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

Седалището на фирмата е:

1612 София, ул. “Ами Буе”, No 72, ет.2, офис 12,

тел./факс 952 37 28, тел. 917 01 80, e-mail: brightco@mail.bg.

"Брайт Консулт" ООД има сключени договори за представителство в почти всички големи градове, като София, Пловдив, Варна, Русе, Разград, Перник, Ямбол, Троян, Монтана, Бургас, Сливен, Кърджали, Плевен, Свищов и др.

"Брайт Консулт" ООД осъществява дейността си от 1994 г.

В рамките на своя предмет на дейност, фирмата се специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на движими и недвижими активи, залагани като обезпечения по кредити за “БУЛБАНК” АД, “БПБ” АД, “ЦКБ” АД, “ОББ” АД, “Банка ДСК” ЕАД, “РАЙФАЙЗЕНБАНК” АД, “НВВ Лизинг” ООД и др.

“Брайт Консулт” ООД изпълнява и много поръчки, възложени от частни фирми и институции, от синдици на обявени в ликвидация търговски дружества, банки, застрахователни дружества и други възложители.

В своята над 14 годишна оценителска практика оценките, изготвени от "Брайт Консулт" ООД не са били обект на коментар в публичното пространство и са приемани от възложителите.

Персоналът на фирмата е от лицензирани оценители на постоянен трудов договор.

Собственикът на фирмата - д-р Валентин Първанов е основател на фирмата и неин методически ръководител. Основател е и е председател на Асоциацията на българските оценителите от 1993 год. Притежава всички необходими лицензи и е лектор при обучението на оценители за оценка на всички видове материални и нематериални активи. Представител е на България в Европейската група на оценителските асоциации - TEGoVA.

В дългогодишната си дейност и големия брой задачи, фирмата извършва оценителска и консултантска дейност практически в почти всички отрасли на икономиката:

- промишленост – всички браншове;
- търговия;
- транспорт;
- услуги;
- земеделие и други.

В различните отрасли и браншове са извършвани приватизационни и пазарни оценки, както и оценки на обезпечения по кредити.

По-мощните проекти и оценки, изготвени от фирмата и нейните експерти, са:

1. "ЦУМ" ЕАД	2. "Мелничен комбинат-София"
3. "Химимпорт" АД	4. "Варненска корабостроителница -в ликвидация" ЕАД
5. "Дюни" ЕАД	6. "ДЗИ" ЕАД /оценка на активите за разделяне капитала на дружеството/
7. "ЖП завод" ЕАД	8. "Винпром-Русе" ЕАД
9. "Асарел Медет", "Горубсо"	10. "Бояна филм" ЕАД
11. "Boyar Estate" /Domain Boyar&Винпром Русе – апортни вноски при сливане/	12. "СЛЗ-Раковски" – в ликвидация и др.

Фирмата е ангажирана в извършване на преоценка на активите на НК "Железопътна инфраструктура".

"Брайт Консулт" ООД е предпочитан подизпълнител на консултантски фирми от "големите 6".

По-важни съвместни проекти и оценки при съвместната дейност са:

- с *KPMG*: оценка на апортни вноски на Domain Boyar & Винпром Русе при създаване на Boyar Estate;

- с *Raifeisen Investment*: подизпълнител при изготвяне на приватизационните оценки на "ДЮНИ" ЕАД, "АСАРЕЛ-МЕДЕТ" ЕАД, "ГОРУБСО-МАДАН" ЕАД, "ГОРУБСО-РОФ", "ГОРУБСО-ЛЪКИ" ЕАД;

- с *Deloit & Tousse*: подизпълнител на приватизационни оценки на ДЗИ;

- с *Res & Co*: при оценка на предприятията от системата на "Промислено строителство";

- с *Colliers Erdman Levis, London*: при оценката на сградата на английското посолство в София, ул. "Московска" No 9.

"Брайт Консулт" ООД е финансово и кадрово обезпечена консултантска фирма и на тази основа гарантира независимостта на своите експерти и качеството на изготвените пазарни оценки.

"Брайт Консулт" ООД има опит в оценката на предприятия от системата на военно-промишления комплекс. След спечелен конкурс през 2000 год. фирмата изготви правни анализи на всички поделения към "ТЕРЕМ" ЕАД. Задачите бяха завършени в срок и приети от Възложителя. През периода 2000 – 2002 год. чрез пряко възлагане бяха изготвени и пазарни оценки на някои обособени обекти към клоновете на "ТЕРЕМ" ЕАД.

Фирмата е ангажирана активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени над 1500 приватизационни и пазарни оценки. Оценките са възлагани след спечелен конкурс от Агенцията за приватизация, отрасловите министерства, Столичната общинска агенция за приватизация и органи за приватизация на редица общини в страната.

Членовете на екипа на "Брайт Консулт" ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции. Всички са с висше образование и имат допълнителни квалификации в различни области. Лицензираните оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи.

Експертите по оценяване, работещи във фирмата, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Екипът на фирмата включва:

- лицензирани оценители за оценка на цели предприятия;
- лицензирани оценители за оценка на недвижими имоти;
- лицензирани оценители за оценка на машини и съоръжения;
- лицензирани оценители за оценка на финансови институции;

Всички експерти работят под единно методично и организационно ръководство на фирмата.

"Брайт Консулт" ООД притежава Лиценз № 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

Изпълнението на възлаганите пазарни оценки "Брайт Консулт" ООД осъществява със собствени сили и чрез представители в страната. Фирмата има сключени договори за представителство в почти всички големи градове: София, Пловдив, Варна, Русе, Разград, Перник, Ямбол, Троян, Монтана, Бургас, Сливен, Кърджали, Плевен, Свищов и др.

Представителите на "Брайт Консулт" ООД в страната работят съгласно фирмените стандарти, етичен кодекс и изисквания и от името на фирмата. "Брайт Консулт" ООД поема изцяло отговорността за техните оценки.

"Брайт Консулт" ООД поддържа непрекъсната електронна връзка със своите представители и при необходимост оказва методически консултации или съдейства за вземането на по-важни решения.

Системата за работа с представители в страната работи добре и ефективно вече втора година, без да са допуснати сериозни отклонения или да са създадени проблеми на възложителите. По този начин "Брайт Консулт" ООД работи активно с редица български банки и вече има натрупан достатъчен опит в управлението на дейността.

➤ **Състав на основния екип на “Брайт Консулт” ООД**

Валентин Русинов Първанов - Ръководител на колектива, лицензиран оценител от Агенцията за приватизация за оценка на цели предприятия, с неограничен срок на действие на Лиценза - No 4, Лиценз No 6749 – за оценка на недвижими имоти и Лиценз No 9237 – за оценка на машини и съоръжения. Притежава и сертификат за оценител I и II степен на Американското общество на оценителите.

- Международен консултант на ЮНИДО-ООН по въпросите на промишленото развитие, инвестициите и маркетинга.
- Председател на Асоциацията на бизнес оценителите.
- Съучредител на Европейското общество на оценителите на инвестиционни и социални проекти, декември 1994 г., Хага, Холандия.
- Почетен член на Източно Европейския съюз на вещите лица, Берлин, февруари 1995 г.

Владимир Цеков Вълчев - лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - No 1451 – за цели предприятия, Лиценз 10861 – за недвижими имоти и Лиценз No 9236 – за оценка на машини и съоръжения. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

Атанас Иванов Минчев - лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - No 7280 и Лиценз №10858 – за недвижими имоти. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността.

Стефан Стоянов Енчев - лицензиран оценител на цели предприятия с неограничен срок на действие на лиценза - No 2620 и лицензиран оценител на недвижими имоти с неограничен срок на действие на лиценза - No 5786. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

Антоанета Стефанова Бозвелиева - лицензиран оценител на недвижими имоти с неограничен срок на действие на лиценза - No 1130.

Иванка Иванова Къосовска - лицензиран оценител от АП с неограничен срок на действие на лицензите за оценка на: недвижими имоти – лиценз No 10874; земеделски земи – лиценз No 1942. Вещо лице към Съда No 118, ДВ бр.110/14.11.2003 г. Старши научен сътрудник по икономика и управление на отраслите от материалното производство, доктор на икономическите науки.

Към дата на съставяне на Проспекта оценителите не са заменени.

С определение на Софийски градски съд от 22.01.2007 г. е назначен одитор за проверка на годишния финансов отчет за 2006 г. на Дружеството. Назначеният одитор е „Агейн такт” ООД, със седалище и адрес на управление, гр. София, бул. „Дондуков” №52. Договорът е за одитиране на дейността на Дружеството за 2006 г. е сключен на 23.01.2007 г. Редовното годишно общо събрание на Дружеството е потвърдило одитора и за одитиране на отчетите за 2007 г.

7.3.4. Директор за връзка 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 Светлана Ганевска. *Светлана Ганевска* е магистър по „Компютърни технологии” от Техническия университет – София и бакалавър по Маркетинг и мениджмънт” от Университета за национално и световно стопанство. Тя е работила близо десет години в областта на финансите и счетоводството, по-специално управление на финансовите активи, разработване на фирмената финансова политика и контрол, изготвяне на месечни финансови отчети, изготвяне и контрол по изпълнение на годишния бюджет на фирмата, анализ на паричните потоци. Работила е като финансов и административен директор в МАН Роланд България, главен счетоводител в Ю Си Би България и др.

Светлана Ганевска 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.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Не е имало значителна неблагоприятна промяна в проспекта на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

8.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е във фазата на натрупване на активи от жизнения цикъл на дейността си. Към датата на съставяне на проспекта са налични одитирани счетоводни отчети към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г., и неодитирани отчети към 31.03.2008 г., всички 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 31.12.2007 г. „Приходите от дейността” са в размер на 3 988 хил. лв. За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация виж. т.5.2.1. ”Главни инвестиции на Емитента”.

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 31.12.2007 г. стойността на придобитите от Дружеството имоти е в размер на 19 079 хил. лв. (съгласно направената пазарна оценка към 31.12.2007 г. на придобитите имоти), което представлява нарастване спрямо края на 2006 г. с близо 814%. „Предоставените аванси” в баланса са формиран от аванси предоставени на агенти на Дружеството за закупуване на земеделска земя. Задълженията към доставчици са формиран 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 31.12.2007 г. и двете кредитни линии са изцяло погасени и Дружеството няма задължения към финансови предприятия. За повече подробности относно полученото от Дружеството външно финансиране виж т.8.2.3.

Към 31.03.2008 г. тенденциите за възходящо развитие на Дружеството се затвърждават. Инвестиционните имоти вече са на стойност 20 838 хил. лв., а наличните парични средства са 5 026 хил. лв. Тази сума представлява пълния размер на набраната на 24.03.2008 г. емисия облигации, предмет на настоящия Проспект.

Отчетите на дружеството са оповестени в т. 13 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”.

8.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно неодитирания финансов отчет на Дружеството към 30.03.2008 г., "Агро Финанс" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 5 027 хил. лева.

8.2.1. 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 друго външно финансиране, освен настоящата емисия облигации.

По-подробна информация за използваните заеми от дружеството е дадена в т.8.2.3.

В следващата таблица са представени коефициентите за ликвидност на дружеството.

Анализ на ликвидността		30.3.2006	31.12.2006	30.3.2007	31.12.2007	31.3.2008
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения	111,31	0,09	0,12	5,17	15,04
Коефициент на незабавна ликвидност	Пари/Краткосрочни задължения	110,62	0,02	0,01	4,58	13,89

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

8.2.2. 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 външно финансиране е ефективен начин дружеството да не спира инвестиционния процес в моментите преди получаването на средствата от увеличението на капитала.

Набрания капитал от настоящата емисия облигации се използва за финансиране на дейността на Дружеството по закупуване на недвижими имоти.

8.2.3. Данни за заеми, получени от Дружеството

8.2.3.1. Облигационни заеми

На 25.03.2008 г. Дружеството сключи първия необезпечен облигационен заем при следните параметри:

ISIN код: BG2100007082
 Размер: EUR 2 500 000
 Номинал: EUR 1 000
 Срочност: 36 месеца
 Падеж: 25.03.2011 г.

8.2.3.2. Банкови заеми

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

8.2.3. Използвани финансови инструменти

Емитентът не е използвал други финансови инструменти.

8.2.4. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

“Агро Финанс” АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи, извън тези касаещи обичайната му дейност.

8.2.5. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно чл.60 от Устава на Дружеството размерът на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, 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 размера, определен в ал. 1, но с не повече от 15 (петнадесет) на сто от получената от Дружеството продажна цена.

8.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА

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

2010 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;

8.3.1. 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.

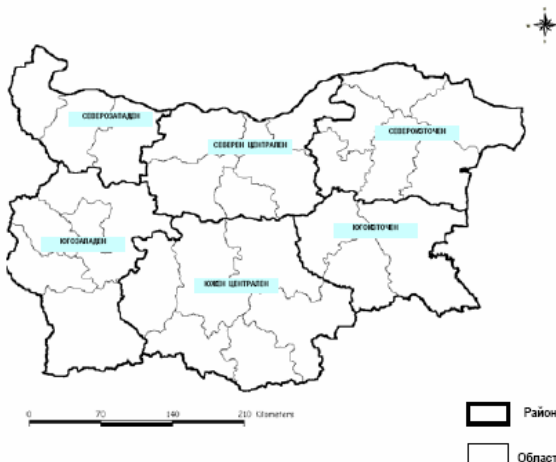
Приемането на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. В следствие на това последните години се наблюдава повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими 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 настигнато 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, цените на земите ще продължат да се повишат и ще се доближават до тези в страните от Централна и Източна Европа започнаха да се потвърждават. 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.

- **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;

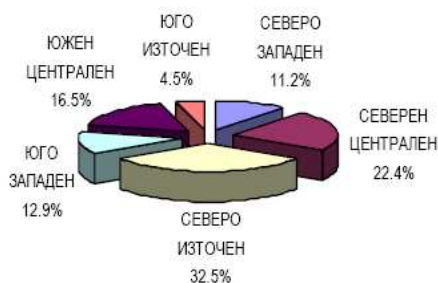
Използваната земеделска площ (ИЗП) се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи, семейните градини и оранжерийните площи.

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



С най-голям относителен дял на **използваната земеделска площ** в България е Североизточният район – 23,6% от ИЗП в страната, следват Южен централен – 20,2%, и Северен централен – 19,8%.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ОБРАБОТВАЕМАТА ЗЕМЯ
ПРЕЗ 2007 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ



Районът с най-много **обработваема земя** в България е Североизточен - 32,5% от обработваемата земя в страната, следван от Северен централен –22,4% и Южен централен –16,5%.

8.3.2. 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. През следващите години и до момент пазарът се характеризира с постоянно увеличение на сключените сделки и препродаденото количество земя.

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 във връзка с членството на страната в ЕС. Освен субсидии за земеделските производители, влияние на пазара оказват и очакванията цените на земеделските земи да продължават да се доближат до тези в страните от ЦИЕ.

През 2007 г. пазарът на земеделски земи се характеризираше с преобладаващо търсене на земи пред предлагането. Това се дължи най-вече на възможността да бъде получавана финансова субсидия на база единица площ. Новата тенденция е търсенето на земи в без да има значение къде се намират и каква е категорията на земята. Най-силно е търсенето на земи за развитие на селско стопанство, като нова за 2007 г. е тенденцията сделките да са основно в Северния централен район.

• **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 2007 г.

Сделки осъществени през периода 2000/2007 г.

Райони	Брой сделки								Брой сделки за периода 2000/2007 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 910	23 511	63 287
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822	32 347	93 652
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	22 820	124 524
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	12 468	16 808	62 082
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	21 026	74 768
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	2 607	8 550	25 471
За страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	92 530	125 062	443 784

Количество продадена земя през периода 2000/2007 г.

Райони	Продадена земя - (дка)								Продаден земя за периода 2000/2007 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	168 039	226 098	618 827
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	206 896	317 192	967 797
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546	252 372	1 766 905
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897	157 254	610 998
Южен Централен	18 169	49 390	32 796	27 141	50 832	77 285	103 237	155 905	514 755
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271	44 116	121 575
За страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463 330	594 349	901 886	1 152 937	4 600 857

Средна продажна цена за декар за периода 2000/2007 г.

Райони	Средна цена- лв/дка)								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170	443	
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346	607	
Североизточен	123	129	107	117	138	1 157	1 287	1 687	
Югоизточен	112	126	164	157	545	4 212	5 171	4 218	
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792	897	
Югозападен	618	509	574	967	2 591	15 366	13 393	13 763	
За страната	137	141	141	143	306	1 854	1 706	1 846	

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 38% от продадената земя е регистрирана в него. Забелязва се тенденция на нарастване на обема продадена земя и сключените сделки и в Северния централен район. Умерено развит е пазарът на земеделски земи в Югоизточен, Южен централен райони и Северозападния.

Слабо развит е пазарът на земеделски земи в Югозападен райони на страната. Прави впечатление, чрез през 2007 г. продължава да се активизира пазара в Северозападния регион, способствано от все още най-ниската цена на сделки със земя там. На другия

полос е Югозападния район на страната. Там средната пазарна цена е 13 763 лв./дка, а броят на регистрираните сделки е символичен – 8 550 хил. бр. за 44 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. От 2006 г. насам се забелязва тенденцията, качеството на земята вече да не е от съществено значение за покупката и. Това се обуславя от субсидиите получавани на единица площ.

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 2004-2007 г.

Райони	Брой сделки							
	2004		2005		2006		2007	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	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	20 887	2 624
Северен Централен	7 569	206	11 891	554	19 822	1 899	29 235	3 112
Североизточен	15 479	104	16 888	1 490	21 781	2 021	20 430	2 390
Югоизточен	7 280	868	10 341	1 133	12 468	1 334	15 541	1 267
Южен Централен	8 037	750	10 972	1 553	15 942	1 855	19 366	1 660
Югозападен	1 633	646	2 667	2 279	2 107	1 331	4 238	4 312
За страната	45 855	2 582	59 336	7 009	92 030	8 595	109 697	15 365

Райони	Продадена земя - (дка)							
	2004		2005		2006		2007	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	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	206 292	19 806
Северен Централен	76 532	871	113 376	2 446	206 896	7 466	300 383	16 809
Североизточен	184 115	267	192 182	10 673	265 546	14 394	232 839	19 533
Югоизточен	73 911	3 405	96 701	5 803	142 897	12 326	150 108	7 146
Южен Централен	47 015	3 817	69 272	8 013	103 237	7 063	147 589	8 316
Югозападен	7 126	2 320	13 444	8 413	15 271	4 594	24 027	20 089
За страната	452 633	10 697	559 001	35 348	901 886	47 219	1 061 238	91 699

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		2007	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	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	204	2 929
Северен Централен	103	3 391	126	3 170	169	5 261	208	7 729
Североизточен	132	4 189	174	18 848	220	20 967	271	18 571
Югоизточен	139	9 052	178	71 441	182	63 011	207	88 470
Южен Централен	224	6 210	247	6 457	253	8 658	279	11 867
Югозападен	274	9 708	276	32 337	283	56 972	407	29 736
За страната	134	7 585	169	28 499	56 829	30 543	235	20 490

Друг важен елемент от пазарните поземлени отношения са наемните отношения. За периода 2001-2007 г. са сключени 1 101 744 договора за наем на земеделски земи за 25 066 018 дка.

Брой сключени договори за аренда

Райони	Брой арендни договори							Брой договори за периода 2001/2007 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Северозападен	12 127	31 605	16 335	36 612	19 723	19 233	12 053	147 688
Северен Централен	21 319	21 729	37 275	96 312	41 538	50 492	75 081	343 746
Североизточен	57 194	32 970	47 946	78 198	44 506	50 954	51 563	363 331
Югоизточен	7 898	7 923	7 186	22 736	13 326	9 130	8 949	77 148
Южен Централен	19 291	10 106	31 856	21 584	15 920	13 259	28 201	140 217
Югозападен	2 385	2 503	4 737	9 284	3 414	3 284	4 007	29 614
За страната	120 214	106 836	145 335	264 726	138 427	146 352	179 854	1 101 744

Размер на земята отдадена под аренда

Райони	Размер на земята (дка)							Арендувана земя за периода 2001/2007 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Северозападен	287 574	448 310	401 301	577 294	486 577	560 446	404 348	3 165 850
Северен Централен	441 548	526 688	769 397	1 806 087	928 002	1 081 439	1 321 908	6 875 069
Североизточен	1 395 995	745 248	1 278 311	1 731 368	1 074 788	1 357 224	1 150 058	8 732 992
Югоизточен	216 857	320 775	326 611	953 483	525 271	389 487	304 019	3 036 503
Южен Централен	430 998	292 269	462 755	434 948	293 836	291 432	474 848	2 681 086
Югозападен	35 859	98 271	90 472	125 521	67 484	71 122	85 789	574 518
За страната	2 808 831	2 431 561	3 328 847	5 628 701	3 375 958	3 751 150	3 740 970	25 066 018

Активни са наемните отношения в Североизточния и Северен Централен райони. 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 и получаваните субсидии.

8.3.3. Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

Няма информация и не се очакват неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента.

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

В т. 8.3. “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 прогнозата е правилно изчислена и базата за използваното счетоводство, използвана за прогнозата е в съответствие със счетоводните политики на емитента.

Прогнозите представляват приложение към настоящия Проспект.

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ BGN '000	Отчет 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
Приходи от дейността				
Приходи от инвестиционни имоти	30	821	3 830	7 551
Други	3 958	8 029	25 209	48 749
Общо приходи от дейността	3 988	8 850	29 039	56 300
Разходи за дейността				
Административни разходи	(714)	(1 985)	(3 609)	(6 375)
Разходи за амортизации	(13)	(29)	(28)	(15)
Разходи за заплати и осигуровки	(64)	(84)	(101)	(122)
Други разходи за дейността	(27)	(35)	(37)	(39)
Общо разходи за дейността	(818)	(2 133)	(3 775)	(6 551)
Финансови приходи (разходи) - нетно	203	347	576	1 327
Печалба/загуба от дейността	3 373	7 064	25 840	51 076
Печалба за разпределение на дивиденди			781	2 099
Нетна печалба/(загуба) за периода	3 373	7 064	25 059	48 977

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (Непряк метод) BGN '000	Отчет 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	3 373	7 064	25 840	51 076
Амортизация	13	29	28	15
Увеличение (намаление) на задълженията	(969)	5 069	(4 819)	32
Намаление (увеличение) на вземанията	(196)	(754)	(885)	(1 264)
Покупка на инвестиционни имоти	(16 992)	(54 673)	(85 529)	(130 649)
Покупка на дълготрайни активи	(19)	(46)	(5)	(5)
Постъпления свързани с основния капитал	17 037	48 414	58 097	87 145
Изплатени дивиденди				(781)
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	2 247	5 103	(7 273)	5 569
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	32	2 279	7 382	109
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	2 279	7 382	109	5 678

ПРОГНОЗЕН БАЛАНС АКТИВИ	Отчет 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
Дълготрайни активи				
Инвестиционни имоти	19 079	73 752	159 282	289 931
Дълготрайни активи	34	51	27	18
Общо Дълготрайни активи	19 113	73 803	159 309	289 949
Краткотрайни активи				
Вземания от клиенти и доставчици	30	749	1 584	2 798
Предоставени аванси	263	300	350	400
Други краткотрайни активи				
Парични средства и парични еквиваленти	2 279	7 382	109	5 678
Общо краткотрайни активи	2 572	8 431	2 043	8 876
Разходи за бъдещи периоди	2	-	-	-
ОБЩО АКТИВИ	21 687	82 234	161 352	298 825
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Собствен капитал				
Основен капитал	16 138	56 483	104 897	177 518
Премии от капитал	1 549	9 618	19 301	33 825
Натрупана печалба/(загуба)	129	3 502	10 566	35 626
Печалба/(загуба) от текущия период	3 373	7 064	25 059	48 977
Общо собствен капитал	21 189	76 667	159 823	295 946
Дългосрочни задължения				
Дългосрочни заеми към трети лица	-	4 890	-	-
Общо Дългосрочни задължения	-	4 890	-	-
Краткосрочни задължения				
Задължения към финансови предприятия	-	-	-	-
Задължения към контрагенти	476	650	720	750
Задължения за данъци и осигуровки	-	7	8	10
Други задължения	22	20	20	20
Задължения за лихви по заеми	-	-	-	-
Задължения към акционерите	-	-	781	2 099
Общо Краткосрочни задължения	498	677	1 529	2 879
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21 687	82 234	161 352	298 825

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

1. Прогнозираният размер на портфейла от придобита земеделска земя е съобразен с очакванията на Дружеството за наличието на предлагане на подходящи имоти.

2. Към датата на настоящия Проспект Дружеството е в процес на трето увеличение на капитала чрез издаване на 16 137 954 броя нови акции с номинал 1.00 лв. и емисионна стойност 1.20 лв. Дружеството планира да реализира още едно увеличение на капитала до 56 483 хил. лв. основен капитал през 2008 г. През 2009 г. се планира пето увеличение на капитала до 104 897 хил. лв., а през 2010 г. - до 177 517 хил. лв.

3. Очаква се Дружеството да придобива следните количества земя на година:

- 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:

- 2008 г. – 34,69% ръст
- 2009 г. – 24,24% ръст
- 2010 г. – 24,39% ръст

5. Дружеството е изготвило и приело стратегия за постигане на максимален дял от 90% на арендованата земя от общия обем на придобитата земя през всяка от следващите три години.

- 2008 г. – 90%
- 2009 г. – 90%
- 2010 г. – 90%

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

- 2008 г. – 15,40 лв.
- 2009 г. – 18,48 лв.
- 2010 г. – 22,17 лв.

7. Дружеството прогнозира, че за финансовите 2009 г. и 2010 г. ще разпредели дивидент съответно в размер на 781 хил. лв. за 2009 г. и 2 099 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.

9. Оперативните разходи и разходите 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.

10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

10.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица, включително един независими член. 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.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЙОРДАНОВА – Изпълнителен директор**

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. „Владайска” № 71, ет. 1

Професионален опит:

От 23 май 2008 г. понастоящем Изпълнителен директор на „Агро Финанс” АДСИЦ

От февруари. 2007 г. до Май 2008 г. Директор Капиталови пазари, „Експат Капитал” АД

От октомври 2002 г. – до февруари 2007 г. Директор Корпоративни финанси, ИП „Ти Би Ай Инвест” 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. понастоящем Едноличен собственик и Управител на „Топ Про” ЕООД

От август 2006 г. понастоящем Председател на съвета на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ

От декември 2007 г. до май 2008 г. Член на съвета на директорите на „Експат Алфа“ АД

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 завършил 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 прокурист 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 Председател на Съвета на директорите**

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, прокурор 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.

➤ **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" АДСИЦ, 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.

На заседание на Съвета на директорите от 24.04.2008 г. са преразпределени функциите между членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Огнян Калев е освободен от длъжността изпълнителен директор и е избран за председател на съвета на директорите. Десислава Йорданова е освободена от длъжността председател на съвета на директорите и е избрана за изпълнителен директор на „Агро Финанс“ АДСИЦ и ѝ е възложено представителството на Дружеството. Тази промяна в представителството на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.05.2008 г.

Не е предвидено изплащане на компенсация на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

„Агро Финанс“ АДСИЦ 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.

➤ **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 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.

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.

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.

10.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

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.

Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.

11. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА

В структурата на „Агро Финанс” АДСИЦ няма одитен комитет.

11.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Емитентът спазва Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е приета с протокол от Съвета на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ от 08.02.2007 г.

12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

12.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към 28.05.2008 г. основни акционери на „Агро Финанс“ АДСИЦ са:

- **ДПФ “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;

- **BAYERISCHE HYPO UND VEREINSBANK AG** - притежава 6 313 985 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 39,13% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **БАНК АУСТРИЯ КРИЕДИТАНЩАЛД** - притежава 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.”

Към датата на този Проспект все още не е приключила подписката по третото увеличение на капитала на Дружеството, която стартира на 07.05.2008 г. и се очаква да приключи на 13.06.2008 г. 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.

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

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

Към датата на настоящия документ няма акционер, който да има контрол върху емитента.

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които евентуално биха могли да упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна

злоупотреба. Такива мерки са заложили както в самата нормативна уредба, уреждаща дейността на „Агро Финанс” АДСИЦ като акционерно дружество и в частност като публично дружество, така и в неговия Устав.

Така например съгласно чл. 118 ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Агро Финанс” АДСИЦ, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете 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 Съвета на директорите; 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.

Също така съгласно чл. 34, ал. 4 от Устава на „Агро Финанс” АДСИЦ и чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на общото събрание или след изпращане на поканите за събранието, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

В чл. 229 от Търговският закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на искове срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Наред с това според предвиденото в чл.115, ал.6 от ЗППЦК и чл.35, ал.4 от Устава на Дружеството, 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 и членовете на Съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на тези въпроси, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

За приемането на едни от най – важните решения, касаещи Дружеството, а именно: 1. за изменение и допълване на устава; 2. за преобразуване и прекратяване на Дружеството; 3. за увеличаване и намаляване на капитала и 4. за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас (чл.38, ал.3 от Устава).

Също следва да се има предвид, че лице, което контролира „Агро Финанс” АДСИЦ, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху Дружество е склонило член на Съвета на директорите да действа или да се въздържа от действие не в интерес на Дружеството, отговаря солидарно за причинените на Дружеството вреди.

12.3. ДОГОВОРЕНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Нито на Емитента, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието на които може на следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента.

13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2006 г. и 2007 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

13.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

Отчетите за управлението, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2006 г. и 2007 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

13.4. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), за периода 01.01.2008 г. – 31.03.2008 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Входящи номера на предоставените отчети на „Агро Финанс” АДСИЦ в Комисията за финансов надзор:

<i>ОТЧЕТ</i>	<i>Вх. №</i>	<i>ДАТА</i>
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2006 г.	РГ-05-0014	15.02.2007 г.
Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2007 г.	РГ-05-0017	24.04.2007 г.
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2007 г.	10-05-4238	28.03.2008 г.
Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2008 г.	10-05-6073	29.04.2008 г.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	BGN		BGN		BGN
	30.3.2006	31.12.2006	30.3.2007	31.12.2007	31.3.2008
Продължаващи дейности					
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти					
Доходи от други инвестиции					
Печалба/(загуба) от инвестиции	-	-	-	-	-
Приходи от дейността	-	262 529	-	3 988 242	37 442
Финансови приходи/(разходи)	1 059	(7 518)	(35 237)	202 761	11 651
Разходи по икономически елементи	(3 651)	(86 831)	(61 169)	(750 744)	(142 652)
Разходи за амортизации	(75)	(7 223)	(2 600)	(13 242)	(5 643)
Разходи за заплати и осигуровки	(1 817)	(30 606)	(6 485)	(48 564)	(22 490)
Други разходи за дейността	(121)	(1 571)	(208)	(5 247)	(1 254)
Печалба/(загуба) преди данъци	(4 605)	128 780	(105 699)	3 373 206	(122 946)
Корпоративен данък				-	-
Печалба/(загуба) от продължаващи операции					
Нетна печалба/(загуба) за периода	(4 605)	128 780	(105 699)	3 373 206	(122 946)

БАЛАНС	30.3.2006	31.12.2006	30.3.2007	31.12.2007	31.3.2008
АКТИВИ	BGN	BGN	BGN	BGN	BGN
Дълготрайни активи					
Инвестиционни имоти	-	2 087 296	2 750 759	19 079 258	20 838 719
Материални дълготрайни активи	28 006	24 198	22 140	25 305	29 461
Нематериални дълготрайни активи	-	3 350	3 330	8 308	10 523
Общо Дълготрайни активи	28 006	2 114 844	2 776 229	19 112 871	20 878 703
Краткотрайни активи					
Вземания от контрагенти	1 709	-	-	24 165	58 282
Предоставени аванси	-	93 177	275 411	262 673	347 501
Други	-	5 080	5 015	5 928	2 651
Парични средства и парични еквиваленти	468 688	32 450	14 153	2 279 234	5 025 793
Разходи за бъдещи периоди	1 229	307	1 700	1 765	6 561
Общо краткотрайни активи	471 626	131 014	296 279	2 573 765	5 440 788
ОБЩО АКТИВИ	499 632	2 245 858	3 072 508	21 686 636	26 319 491
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ					
Собствен капитал					
Основен капитал	500 000	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Премии от капитал	-	-	-	1 548 795	1 548 795
Натрупана печалба/(загуба)	-	-	128 780	128 780	3 501 986
Печалба/(загуба) от текущия период	(4 605)	128 780	(105 699)	3 373 206	(122 946)
Общо собствен капитал	495 395	778 780	673 081	21 188 735	21 065 789
Дългосрочни задължения					
Дългосрочни заеми към трети лица					
Задължения по облигационен заем					4 889 575
Дългосрочни задължения към свързани лица					
Общо Дългосрочни задължения	-	-	-	-	4 889 575
Краткосрочни задължения					
Задължения към финансови предприятия	-	1 200 000	2 339 000		
Задължения към контрагенти	1 920	241 992	43 537	447 133	279 687
Задължения към обслужващо дружество	-	14 343	3 841	28 625	47 705
Задължения към персонала	-	-	1 403	-	4 954
Данъчни задължения	315	-	177	-	3 840
Задължения към осигурителни предприятия	485	-	489	-	2 689
Други	1 517	10 743	10 980	22 143	22 980
Общо Краткосрочни задължения	4 237	1 467 078	2 399 427	497 901	361 855
Приходи за бъдещи периоди					2 272
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	499 632	2 245 858	3 072 508	21 686 636	26 319 491

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ		BGN	BGN	BGN	BGN	BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		30.3.2006	31.12.2006	30.3.2007	31.12.2007	31.3.2008
Покупка на инвестиционни имоти		-	(1 682 246)	(1 045 125)	(13 039 741)	(2 006 821)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти						
Покупка на финансови активи						
Постъпления от продажба на финансови активи						
Други постъпления от инвестиционна дейност		359	97	-	26 839	19 262
Други плащания		-	-	-	(20 873)	(4 956)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ		359	(1 682 149)	(1 045 125)	(13 033 775)	(1 992 515)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ						
Постъпления от контрагенти и служители		-	207	29 211	41 566	-
Плащания към контрагенти и служители		(31 643)	(119 217)	(103 744)	(802 697)	(162 340)
Платени лихви и други подобни		(28)	(899)	(151)	(1 382)	
Платени данъци						
Възстановени данъци						
Други постъпления		-	15 186	97	5 497	3 566
Други плащания		-	(18 769)	-	(89)	(552)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		(31 671)	(123 493)	(74 587)	(757 105)	(159 326)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ						
Постъпления свързани с основния капитал		500 000	650 000	-	17 036 749	-
Постъпления свързани със заеми		-	1 200 000	1 139 000	1 932 500	4 889 575
Плащания свързани със заеми					(3 132 500)	-
Постъпления от лихви		-	2 660	-	270 733	8 825
Платени лихви		-	(14 568)	(37 586)	(69 819)	-
Платени дивиденди						
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ		500 000	1 838 092	1 101 414	16 037 663	4 898 400
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА						
		468 688	32 450	(18 298)	2 246 783	2 746 559
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА		-	-	32 450	32 450	2 279 234
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА		468 688	32 450	14 152	2 279 234	5 025 792

13.5. СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВАА

През последните 12 месеца няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, страна по които да е “Агро Финанс” АДСИЦ, които са могли или могат да окажат съществено влияние на дейността, финансовото състояние и рентабилност на Дружеството.

13.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния междинен финансов отчет – 31.03.2008 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали съществени промени във финансовата и търговската позиция на емитента.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

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.

Акциите на „Агро Финанс” АДСИЦ са обикновенни, поименни и с право на глас.

Всички акции на емитента са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял.

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. Подписката стартира на 07.05.2008 г. и се очаква да приключи на 13.06.2008 г.

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.

14.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Дружеството е учредено на 30.01.2006 г.

Учредители са:

• **“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;

„Агро Финанс” АДСИЦ е вписано в Регистъра на търговските дружества, парт. № 101897, том 1365, стр. 50 с Решение № 1 от 23.02.2006 г. по ф. д. 2125/2006 г. на Софийски градски съд. Дружеството е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175038005.

Устава на Дружеството е приет на учредителното събрание на Дружеството от 30.01.2006 г. с последно изменение от 13.07.2007 г.

Предметът на дейност на „Агро Финанс” АДСИЦ е: Инвестира не 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. (Решение по т. 1 от Протокола от учредителното събрание на Дружеството от 30.01.2006 г. и чл. 4 от Устава).

14.3.ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

- 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).

- 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 привилегировани 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 обявяване в Търговския регистър на покана, като от обявяването 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.

- 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 преизбрани 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 съребрена 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 решенията 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 на акционерите.

-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 привилегирвани акции по реда и при условията, предвидени в закона и устава. Привилегированите 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 привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани 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.

-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 обявява в Търговския регистър и в един централен ежедневник. Времето от обявяването 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 участвуват 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.

- 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.

- 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.

-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.

- Предмет на дейност, цели на емитента и мястото им в устава на дружеството

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. Дружеството има адрес за кореспонденция : гр. София, ул. „Владайска” №71, ет. 1, тел: +359 (2) 915 78 77. Страницата на дружеството в Интернет е: <http://www.agrofinance.bg>.

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

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 е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175038005.

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.

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.

Предметът на дейност и целите на емитента са регламентирани в чл.4 и чл. 8 от Устава на Дружеството.

15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

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, които да повлияят на възможностите му да посрещне задълженията си към държателите на емисията облигации.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

Никой от посочените в настоящия Регистрационен документ експерти или консултанти не притежава облигации на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им да зависи от успеха на допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, за което е изготвен този документ.

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и доколкото емитента е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

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

17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на Регистрационния документ, инвеститорите могат да се запознаят със следните документи (или копия от тях):

- а) първо съдебно решение за вписване в търговския регистър;
- б) удостоверение за актуална съдебна регистрация на емитента;
- в) регистрация по БУЛСТАТ;
- г) протокол от учредителното събрание и устав на емитента;
- д) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
- е) историческа финансова информация на емитента за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите от настоящата емисия, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

“Агро Финанс” АДСИЦ,

Адрес: гр. София, ул. „Владайска”, № 71, ет. 1

Телефон: +359 (2) 915 78 70

Факс: +359 (2) 915 78 82

E-mail: s_ganevska@tbiam.bg

Лице за контакт: Светлана Ганевска – Директор за връзка с инвеститорите, от 08,30 до 17,30 ч.

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 Проспекта, съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

Председател на съвета на директорите

.....

Огнян Калев

Заместник председател на съвета на директорите

.....

Сава Савов

Изпълнителен директор

.....

Десислава Йорданова

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 Проспекта, е вярна и пълна.

.....

Елеонора Стоева
Главен счетоводител

.....

Стефана Стоицева
Одитор
„Агейн Такт” ООД

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ НА АГРО ФИНАНС АДСИЦ

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.

.....

Светлана Ганевска
Директор за връзка с инвеститорите
„Агро Финанс” АДСИЦ

.....

Стоян Тошев
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....

Валентина Цонева
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....

Ралица Пеева
Директор Корпоративни финанси
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....

Маруся Русева
Юрист
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Първо съдебно решение за вписване в търговския регистър;
2. Удостоверение за вписани и обявени актове по партидата на „Агро Финанс” АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията;
3. Регистрация по БУЛСТАТ;
4. Устав на емитента;
5. Проверени от одитора на Дружеството прогнози за дейността до 2010 г.
6. Информация по т. 5.2.7 от Приложение № 3 към Наредба № 2 относно оценката на придобитите недвижими имоти.