



ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта

EUR 2 500 000 облигационен заем

2 500 Обикновени облигации

ISIN код: BG2100007082

	За 1 облигация	Общо
Номинална стойност:	1 000.00 евро	2 500 000 евро
<i>Еквивалент в лева</i>	<i>1 955.83 лева</i>	<i>4 889 575 лева</i>
Емисионна стойност	1 000.00 евро	2 500 000 евро
<i>Еквивалент в лева</i>	<i>1 955.83 лева</i>	<i>4 889 575 лева</i>
Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане	0.00 лева	0 лева
Общо разходи по публичното предлагане	2.50 лева	6 260 лева

Емитентът не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазара на облигациите от настоящата емисия.

Срок на публичното предлагане: Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ - София, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

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 Документ за предлаганите ценни книжа, с Регистрационния документ и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ 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 Документа за предлаганите ценни книжа данни.

Членовете на Съвета на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

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.

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ

Пореден номер на емисията	1 (първа)
Вид ценни книжа	Корпоративни облигации
Вид на облигациите	Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, необезпечени
Валута на емисията	Евро
Размер на облигационния заем	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро
Брой облигации	2 500 (две хиляди и петстотин) броя
Номинална стойност	1 000 (хиляда) евро
Матуритет	36 (тридесет шест) месеца
Купон	Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно.
Период на лихвено плащане	6 (шест) месечен
Право на Емитента за предсрочно погасяване на главницата	На датите на последните 5 (пет) лихвени плащания при такса за предсрочно погасяване 1,00% (едно на сто) от погасявания номинал.
Изплащане на главницата	Еднократно, на падежа.
Дата на сключване на заема	25.03.2008 г.
Дата на падеж на заема	25.03.2011 г.
Първично предлагане	Частно пласиране
Инвестиционен посредник	“Ти Би Ай Инвест” ЕАД
Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници	„Централен депозитар” АД
Вторична търговия	„Българска Фондова Борса – София” АД

ДЕФИНИЦИИ

Емитент	„Агро Финанс” АДСИЦ
Емисия	Съвкупността от облигациите, емитирани от Дружеството съгласно условията, по реда и срока, посочени в този Проспект.
Вальор	Датата, на която наредени парични средства постъпват и са разполагаеми по предварително посочена банкова сметка.
Дата на лихвено/главнично плащане	Датата, на която изтича шестмесечтия период от датата на издаване, съответно от датата на предходното лихвено/главнично плащане. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, датата на лихвеното плащане е първият работен ден след тази дата.
Дата на сетълмент	Датата (Т+2), следваща ден Т на договаряне на сделка с облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации съобразно техническите възможности на разплащателните системи, „Централен депозитар” АД и пазара, на който се търгуват облигациите.
Ден Т	Ден на сключване на сделка за покупко-продажба на облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации.
Лихвено/купонно плащане	Изплащане на сумата на дължимата лихва по облигациите на съответната дата на лихвеното плащане.
Главнично плащане	Изплащане на сумата на дължимата главница по облигациите на съответната дата на главничното плащане.
Корпоративни облигации	Дългови ценни книжа, емитирани от Дружеството по реда и при условията на приложимите разпоредби на действащото българско законодателство и този документ.
Облигационери	Лица, притежаващи облигации и вписани в книгата на облигационерите.
Падеж	Датата, на която се изплаща главницата по облигациите. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, падежът е първият работен ден след тази дата.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	6
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ	8
2.2. РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА.....	10
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	12
3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	12
3.2. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	12
3.3. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ.....	12
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	14
4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	14
4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	14
4.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	14
4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	14
4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	14
4.6. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ.....	15
4.7. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	16
4.8. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	18
4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИИТЕ	19
4.10. ДЪРЖАТЕЛИ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ. УСЛОВИЯ, ПРИЛАГАНИ ПРИ ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ.....	20
4.11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ.....	22
4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	22
4.13. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ.....	22
4.14. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ.....	24
4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ.....	26
4.16. ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА.....	28
5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	29
5.1. УСЛОВИЯ, ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО	29
5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	30
5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ	30
5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	31

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА	32
7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	33
7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ	33
7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	33
7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ	33
7.4. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	33
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ	34
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ И ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ	35
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА.....	36
ПРИЛОЖЕНИЯ	37

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

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

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от настоящия документ, стр. 7 и сл. от Резюмето, както и на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), както и Резюмето и Регистрационния документ 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_preeva@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/.

“Агро Финанс” АДСИЦ е с адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” №5, и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. “Владайска” №71, ет.1. Дружеството е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение през месец февруари 2006 г. На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и му е определен ЕИК175038005 .

Дружеството има едностепенна система на управление. То се управлява и представлява 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 упълномощавало **прокурис**т или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните **банки**:

“Обединена Българска Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ”Света София” № 5. „Обединена Българска Банка” АД е банка – депозитар на дружеството.

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 управлението 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 управлението на имотите, правно обслужване и счетоводната отчетност на Дружеството.

Дружеството е избрало следния **Оценител** на придобиваните недвижими имоти.

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

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. „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 **Документа за ценните книжа**, 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвръщаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според Модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с фиксиран купон, която носи кредитния риск на издателя. Под кредитен риск на издателя се разбира неговата способност да изплати в срок лихвените и главнични плащания по заема, която се влияе от редица рискови фактори, описани в Документа с информация за дружеството-емитент.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу.

2.1.1. Лихвен или ценови риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи и обратното.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация:

$$\text{Цена на облигация} = \frac{CPN_1}{(1 + YTM/m)^1} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM/m)^2} + \frac{CPN_{n^*m} + M}{(1 + YTM/m)^{n^*m}}$$

където,

CPN - купонно плащане

YTM - годишна доходност до падежа в %

m - брой купонни плащания в година

n - поредност на купонното плащане

M - размер на главницата на падежа

2.1.2. Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на емитента

Облигациите, издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на емитента носят риск за облигационерите от по-ранното погасяване на задълженията към тях, което е свързано с два рисков елемента:

- 1) трудно предвидими или непредвидими парични потоци от инвестицията за облигационерите поради съществуващата възможност от по-ранно погасяване на задълженията на емитента. “Животът” на облигациите се съкращава по този начин и в някои случаи може да бъде много по-кратък от първоначално обявения им срок. В случая, този риск е частично ограничен чрез условието емитентът да може да се възползва от опцията за предсрочно погасяване след изтичане на определен срок след сключването на облигационния заем;
- 2) риск от реинвестиране на средствата от облигациите при по-ниска лихва – реинвестиционен риск (*Виж т. 2.1.3.*). В случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти и/или в проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия. Облигационерите от предлаганата емисия ще получат компенсация при предсрочно погасяване под формата на такса от 1% (едно на сто) върху погасяваната сума, което намалява реинвестиционния риск;

2.1.3. Реинвестиционен риск

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

2.1.4. Измерители на лихвен риск

Най-използвания измерител за лихвен риск е т.нар. модифицирана дюрация. Тя е равна на средно претегления срок до падежа на паричните потоци от дадена облигация разделена на $(1 + \text{доходността до падежа/брой купонни плащания})$ като съответните тегла са равни на настоящата стойност на паричните потоци, разделена на цената на облигацията. При облигации с опция за обратно изкупуване, поради непредвидимостта на паричните потоци, се използва ефективна дюрация, чието изчисление изисква използване на т.нар. биномна структура за определяне на опционно-коригиран спред.

Приблизителната процентна промяна на цената на облигация без опция може да се изчисли по следната формула:

$$\Delta \text{Цена \%} = (-)(\text{Дюрация}) * (\Delta \text{ доходност до падежа}),$$

където със символа Δ се означава промяната на параметрите.

Дюрацията на настоящата емисия е в размер на 0,34, при условие, че емитентът няма да се възползва от правото си за обратно изкупуване на част или цялата главница.

2.1.5. Ликвиден риск

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

2.1.6. Валутен риск

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо щатския долар.

2.2. РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

2.2.1. Риск, свързан със задължението на емитента да плаща плаваща лихва по емитирания от него облигационен заем

При дълговите ценни книжа с фиксиран купон, Дружеството-емитент сключва заема при определени условия (равнище на инфлация, основен лихвен процент, установени лихвени нива по сходни облигационни заеми и др.) и определя размера на фиксирани лихвени плащания за бъдещи периоди. Това дава една допълнителна сигурност за емитента, защото за него от самото начало е известен размера на всяко едно купонно плащане до падежа. При такъв вид облигационен заем и преди настъпването на падежа му е възможно да настъпят съществени промени в условията (по-ниско равнище на инфлация, съответно по-нисък основен лихвен процент), при които се сключват облигационните заеми и емитента да се окаже в ситуация, при която ще има задължението да плаща по-високи от пазарните лихви.

2.2.2. Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заемът и като следствие от това евентуално натоварване при плащане на лихви и главница.

Емисията на „Агро Финанс” АДСИЦ ще бъде реализирана в евро и, тъй като основните приходи на дружеството са в лева, няма непосредствена опасност от неблагоприятни валутни движения поради фиксирания курс лева спрямо еврото.

2.2.3. Забава на лихвени и главнични плащания

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем. Този риск се управлява чрез поддържане на необходимата ликвидност на Дружеството.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за обратно изкупуване на облигациите, предвидено в т. 4.8.3. от Документа за предлаганите ценни книжа. Считаме, че усилията на ръководството на „Агро Финанс” АДСИЦ за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвидения достатъчно дълъг срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на БФБ-София АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

3.1.1. Съгласно неконсолидираните отчети на емитента

Представените по-долу данни за капитализацията и задлъжнялостта на „Агро Финанс“ АДСИЦ се основават на одитираните финансови отчети към 31.12.2006 г. и 31.12.2007 г и неодитираните финансови отчети към 31.03.2008 г., изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

лева	30.3.2006	31.12.2006	30.3.2007	31.12.2007	31.3.2008
Собствен капитал, в т.ч.	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
Премии от капитал	-	-	-	1 548 795	1 548 795
Финансов резултат	- 4 605	128 780	23 081	3 501 986	3 379 040
Задължения, в т.ч.	4 237	1 467 078	2 399 427	497 901	5 251 430
Краткосрочни задължения	4 237	1 467 078	2 399 427	497 901	361 855
вкл. обезпечен дълг	-	1 200 000	2 339 000	-	-
Дългосрочни задължения	-	-	-	-	4 889 575
вкл. обезпечен дълг	-	-	-	-	-

3.2. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Ралица Пеева, изготвила документа за ценните книжа, притежава 250 бр. акции на емитента. Никой друг от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от допускането за търговия на настоящата емисия облигациите, за които е изготвен този документ.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник, осъществил по договор с Дружеството пласирането на емисията корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане и се е задължил да изготви настоящия Проспект за допускане за търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

3.3. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящата емисия не е целева и набраните чрез първично частно предлагане средства от емисията към настоящия момент се използват и ще бъдат използвани за финансиране на основната дейност на емитента – секюритизация на недвижими имоти и в частност, придобиване на земеделска земя .

Първичното предлагане на облигации се извърши на 24.03.2008 г. при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица). Заемът бе сключен на 25.03.2008 г.

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа до търговия на Неофициален пазар на облигации на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността им и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

За емитента възникват следните разходи, във връзка с искането за допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации:

ТАКСА	ГОДИШНО	ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
Разглеждане на Проспект в КФН	5 000 лв.	5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	300 лв.	900 лв.
Годишна такса за първоначална регистрация и поддържане на регистрация на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД	120 лв.	360 лв.

Съгласно подписания на 11.03.2008 г. Договор за пласиране на емисия корпоративни облигации чрез частно предлагане на първичен пазар и изготвяне на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, емитентът не дължи на инвестиционния посредник възнаграждение за изготвянето на Проспекта.

Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при публичното предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на вторичен пазар съгласно Тарифата на БФБ – София АД и Тарифата на инвестиционния(ите) посредник(ци) – членове на БФБ – София АД, с които осъществяват сделката.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

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 (Протокол от Решение на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ от 21.03.2008 г., Приложение № 1), при спазване на всички приложими законови и подзаконови разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящият Проспект. Съгласно т. 2.17 от Решението 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 до търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Неофициален пазар на облигации”.

4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазара са 2 500 (две хиляди и петстотин) обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД, лихвоносни, необезпечени облигации с падеж 36 месеца от датата на издаване.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации е BG2100007082.

4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия се издават съгласно българското законодателство и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централен депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро.

4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

4.6. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

4.6.1. Индивидуални имуществени права

Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации. Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия в срок до 3 (три) работни дни преди датата на съответното главнично плащане(при предсрочно погасяване), съответно 5 (пет) работни дни преди датата на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „Агро Финанс” АД СИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД. **В петдневния период (работни дни) преди падежа на емисията не се извършват сделки с тях.** Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от “Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД. Централния депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането, и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди датата на падежа.

Право на лихва. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „Агро Финанс” АД СИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

В случай на неизпълнение на задълженията от страна на „Агро Финанс” АД СИЦ за плащане на лихви и/или главница по облигационния заем, на основание чл.417, т.9 от Гражданския процесуален кодекс всеки облигационер за вземанията си въз основа на притежаваните от него облигации може да подаде заявление до съответния районен съд за издаване на заповед за изпълнение, след влизането в сила на която, може да поиска издаване на изпълнителен лист. В случай, че към заявлението облигационерът представи и документ, на който се основава вземането му, както и документ, доказващ настъпването на обстоятелствата, при които е следвало да бъде извършено плащането, той може да поиска съдът да постанови незабавно изпълнение и издаване на изпълнителен лист. Наличието на издаден изпълнителен лист е основание за започване на изпълнително производство и насочване на принудително изпълнение върху имуществото на Дружеството – емитент.

В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите няма да се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е необезпечена. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворяват за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като необезпечени се изплащат след изплащане на обезпечените вземания при спазване на реда на вземанията съгласно чл.722 ТЗ..

4.6.2. Неимуществени права

Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.

Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.

4.6.3. Колективни права

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с дружеството-емитент групата на облигационерите се представлява от представители, избрани от общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, чрез които облигационерите упражняват и следните колективни права:

- правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Дружеството - емитент. Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси не е задължително за акционерите;
- право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегироваани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно;
- право на участие и на съвещателен глас на представителите на облигационерите в общото събрание на акционерите при вземане на решения, засягащи изпълнението на задълженията по този облигационен заем, съгласно чл. 212, ал. 2 ТЗ.
- право на информация на представителите на облигационерите, при същите условия, както акционерите, съгласно чл. 212, ал. 1 ТЗ.

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

4.7. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

4.7.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

Лихвеният процент по настоящата емисия е фиксиран и е в размер на 7,5 % (седем цяло и пет десети на сто).

4.7.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване

Облигационният заем е за срок от 36 (тридесет и шест) месеца с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация.

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция ISMA Реален брой дни/Реален брой дни:

$$CPN = N * c * (P / \text{Реален брой дни в годината}),$$

където:

CPN - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

N - номинална стойност на една облигация

c - определеният лихвен процент годишно (7,50%)

P - период равен на реалния брой дни между падежа на предходно купонно плащане до падежа, на която е дължимо следващо купонно плащане

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем.

Следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че падежът на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. *Погасителният план в долната таблица е направен при предположението, че Дружеството не ползва възможността за предсрочно погасяване на главницата съгласно т. 4.8.3.*

Дата на издаване на емисията	Дата на падежа на емисията	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница
25.3.2008	25.3.2011	25.9.2008	184	366	7,50%	
		25.3.2009	181	365	7,50%	
		25.9.2009	184	365	7,50%	
		25.3.2010	181	365	7,50%	
		25.9.2010	184	365	7,50%	
		25.3.2011	181	365	7,50%	2 500 000
Общо			1 095			2 500 000

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 4.8.3., плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. Плащанията по главницата на облигационния заем се дължат на датата на падежа на купонното плащане, следващо датата на решение на Съвета на директорите на емитента за предсрочно погасяване, освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

4.8. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

4.8.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема

Облигационният заем е за срок от 36 (тридесет и шест) месеца, считано от датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД.

Датата на падежа на облигационния заем е 36 (тридесет и шест) месеца след датата на издаване на настоящата емисия облигации.

4.8.2. Схема за погасяване на облигационния заем

Главница по облигационния заем ще бъде погасена еднократно, на падежа на емисията или на определената дата и ред съгласно 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента .*

4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част или на цялата главница по облигационния заем при посочените по-долу условия и ред:

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем. Правото на Емитента за предсрочно погасяване на главницата по заема може да се упражни на датите на последните 5 (пет) купонни плащания.

Емитентът се задължава да уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Уведомлението следва да се изпрати до Комисията за финансов надзор и да се разкрие на обществеността най-късно до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на директорите на Дружеството за предсрочното погасяване на главницата по облигационния заем. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем. В срока за уведомяването на КФН и обществеността, емитентът следва да изпрати и писмено уведомление до всички облигационери по настоящата емисия.

Емитентът извършва предсрочното изплащане по главницата на облигационния заем на датата на купонното плащане, следващо решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в Решението. В случай, че датата за извършване на предплащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Предплащането по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички облигации.

При предсрочно изплащане на част или пълния размер на главницата по облигационния заем по описаните тук ред и условия, емитентът дължи на облигационерите допълнителна такса за предплащане в размер на 1% (едно на сто) от размера на предсрочно изплатената сума по главницата на облигационния заем.

Таксата за предплащане се изчислява само върху размера на предсрочно изплатената главница (не и върху размера на лихвите) и се изплаща от емитента на облигационерите едновременно с изплащането на сумите по предплащането.

Емитентът уведомява “Централен Депозитар” АД, Комисията за финансов надзор и обществеността за всяко извършено от него предсрочно изплащане по главницата на облигационния заем. Уведомлението се изпраща до края на работния ден следващ деня, в който емитентът е извършил предсрочното изплащане по главницата и съдържа: 1) размера на извършеното от емитента предплащане, 2) размера на дължимата от емитента на облигационерите такса за предсрочно изплащане на главницата.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на притежателите на облигациите (Задължение “Обратно изкупуване”):

В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспекта, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията облигации на “Агро Финанс” АДСИЦ за допускане до търговия на регулиран пазар, или

2) Съветът на директорите на “Българска Фондова Борса – София“ АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на “Агро Финанс” АДСИЦ, или

3) След изтичане на 6 (шест) месеца от емитирането на облигациите, емисията не е регистрирана за търговия на “Българска Фондова Борса – София“ АД.

Дружеството или упълномощен от него инвестиционен посредник се задължава в срок от 20 (двадесет) работни дни от получаване на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това.

До 17.00 часа на 5 (петия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на емитента. Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата емисионна стойност на главницата съобразно номиналната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

Задължението за обратно изкупуване на облигациите от страна на емитента е валидно единствено и само при наличие на едно от условията 1), 2) и 3), дефинирани в този раздел.

С цел безпрепятствено посрещане на разходите по евентуално обратно изкупуване, емитентът ще поддържа достатъчен резерв от парични средства до регистрацията на емисията за търговия на “Българска Фондова Борса – София“ АД.

4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИИТЕ

Доходът от корпоративните облигации от настоящата емисия може да се изчисли по формулата за т.нар. “Доходност до падежа”. Доходността до падежа е лихвения процент, който изравнява нетната настояща стойност на паричните потоци от облигациите с бъдещата им стойност. Както е видно от формулата, доходността до падежа е в пряка зависимост с цената на ценните книжа.

$$\text{Цена на облигация} = \sum \frac{CPN_1}{(1+i)^1} + \frac{CPN_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CPN_n + N}{(1+i)^n} \text{ където,}$$

CPN – 6-месечното купонно плащане
 i – доходност в %
 n – поредност на купонното плащане
 N – номиналната стойност на облигацията
Като,

$$CPN = (7,5\%) \times N \times \frac{P}{\text{Реален брой дни в годината}} \text{ където,}$$

N – номинал на ценните книжа

P – период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане

Горната формула предполага, че всички парични потоци, генерирани от облигациите ще бъдат реинвестирани при един и същи лихвен процент.

Реализирания доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

При изчисляване цената на облигациите от настоящата емисия по горната формула следва да се има предвид възможността за предсрочно погасяване по главницата. Предсрочното погасяване на главницата по инициатива на емитента става съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството по реда и условията на *Раздел 4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* от настоящия документ.

Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент се изчислява по следната формула:

$$ГЛП = \left(1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1, \text{ където } n \text{ е броя лихвени плащания годишно.}$$

4.10. ДЪРЖАТЕЛИ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ. УСЛОВИЯ, ПРИЛАГАНИ ПРИ ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ

4.10.1. Държатели на дълговите ценни книжа

Всички притежатели на ценни книжа от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите към датата на приемане на емисията за търговия могат да предложат ценните си книжа за продажба.

4.10.2. Организация представляваща инвеститорите (облигационерите)

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия

облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от представители на облигационерите. На проведеното първо общо събрание на облигационерите на 08.04.2008 г. е избран следният представител на облигационерите: „Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

4.10.3. Права и задължения на представителите на облигационерите спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо представителите на облигационерите.

4.10.3.1. Права и задължения на представителите на облигационерите

Представителите могат да извършват действия за защита на интересите на облигационерите съобразно решенията на общото събрание на облигационерите.

Представителите на облигационерите могат да участват в общото събрание на акционерите без право на глас. Те могат да получават информация при същите условия както акционерите.

Когато се вземат решения, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем, общото събрание на акционерите изслушва становището на представителите на облигационерите.

Представителите на облигационерите са длъжни да свикат общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на дружество-емитент за:

1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;
2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации.

4.10.4. Достъп до договори отнасящи се до формите на представителство на облигационерите

Правомощията на представителите на облигационерите са регламентирани в чл. чл.209-214 от Търговския закон и не е наложително тяхното уреждане в изрично писмено споразумение между представителя на облигационерите и емитента..

4.10.5. Наличие на представител на емитента по отношение на облигационерите

Представител на емитента по отношение на облигационерите е Светлана Ганевска – Директор за връзки с инвеститорите на „Агро Финанс” АДСИЦ.

4.10.6. Първо общо събрание на облигационерите, съгласно чл. 206 от Търговския Закон

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съветът на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ свика първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. Първото общо събрание на облигационерите се проведе на 08.04.2008 г., като мястото, датата, часът и дневният ред бяха посочени в съобщението за сключване на облигационния заем, обявено в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. На проведеното първо общо събрание на облигационерите, бе избран следният представител на облигационерите: „Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

4.10.7. Предвидени в устава условия за провеждане на общи събрания на облигационерите и представителството им в ОСА

В Устава на „Агро Финанс” АДСИЦ не са предвидени изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. На основание чл. 100а, ал. 6 ЗППЦК относно тези въпроси се прилагат съответните разпоредбите на Търговския закон и в частност чл. 214.

4.11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Предлаганите облигации от настоящата емисия се издават на основание решение на Съвета на директорите на Дружеството от 21.03.2008 г. „взето на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и във връзка с чл.45 от Устава на Дружеството.

4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

За дата на емисията се приема датата на регистрация на емисията облигации в „Централен Депозитар” АД. За настоящата емисия облигации тази дата е 25.03.2008 г.

4.13. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите.

Настоящият Проспект за допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар е изготвен след приключване на първичното частно предлагане на емисията облигации. С решението на КФН за потвърждаване на проспекта, емитентът и емисията корпоративни облигации ще бъдат вписани във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, като след което ще бъде подадено заявление до “Българска фондова борса – София” АД с цел регистриране на емисията за търговия на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ.

След влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка с минимално нормативно определено съдържание за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в “Централен депозитар” АД. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на емитента едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на купувача с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации.

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на емитента, която се води от него. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор. Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен

посредник, действащ като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрацията в полза на купувача на облигациите.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрацията на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

4.13.2. Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите.

Съгласно Решението на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, ако върху тях има учреден залог или е наложен заповор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага когато: 1) приобретателят (купувачът) е уведомен за залога и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи; и 2) ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това облигационери, които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигат заповорът, освен при наличието на посочените изключения. В случай на особен залог на ценни книжа инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка на безналичните ценни книжа на залогодателя, изпълнява искането на кредитора за тяхната продажба съгласно предвиденото в договора на инвестиционния посредник със залогодателя и зложния кредитор и превежда сумата от продажбата на ценните книжа по банковата сметка на депозитаря по чл. 38 от Закона за особените залози. Извън случая от предходното изречение и при условията по чл. 35 от Закона за особените залози по писмено искане на съдебен изпълнител инвестиционният посредник подава необходимите данни в Централния депозитар за прехвърляне на ценните книжа на залогодателя от личната му сметка или от клиентската му подсметка при инвестиционния посредник в клиентска подсметка на зложния кредитор. В случаите на изпълнително производство насочено спрямо някой от облигационерите, съдебният изпълнител налага заповор върху облигациите чрез изпращане на заповорно съобщение до „Централен депозитар“ АД, който от своя страна уведомява незабавно съответния регулиран пазар (БФБ – София) за наложения заповор. От получаване на заповорното съобщение облигациите преминават в разпореждане на съдебния изпълнител. След налагане на заповора взискателят (кредиторът) може да поиска възлагане на вземанията по облигациите за събиране или вместо плащане или извършването на публична продажба. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на съответния облигационер - длъжник. При открито производство по несъстоятелност спрямо някой от облигационерите, разпореждането с облигации, включително тяхното прехвърляне, се извършва или от съответния облигационер, под надзора на синдика, или от самия синдик, ако съдът е лишил длъжника – облигационер от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото си.

Съгласно Правилника на “Българска фондова борса – София” АД сделки с ценни книжа се извършват само, ако ценните книжа не са блокирани в “Централен Депозитар” АД, не е

открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж. Търгуването на облигациите се прекратява пет дни преди падежа на плащането за погасяване на облигациите от настоящата емисия.

4.14. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

4.14.1. Валутно законодателство на Р. България

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

Съгласно чл. 2 на Наредба № 10 от 16.12.2003 г. за износа и вноса на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и за водене на митническите регистри по чл. 10а от Валутния закон, при внос и износ на суми в наличност в размер 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута, местните и чуждестранните физически лица декларират размера на сумата и произхода на средствата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като задължително представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презгранични преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция, представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ, и заплащането на дължимите данъци.

Следователно, чуждестранни лица могат да внасят или изнасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос или износ на валута в наличност над 10 000 евро или тяхната равностойност в левове, сумата се декларира пред митническите органи. При износ на парични средства над 25 000 лв. или тяхната равностойност в чуждестранна валута митническите органи допускат изнасянето на паричните средства след представяне на удостоверение от съответната териториална дирекция на Националната агенция за приходите, че лицето няма просрочени задължения. Представянето на подобно удостоверение не се изисква при износ на суми над 25 000 лв. или тяхната равностойност в чуждестранна валута от чуждестранно физическо лице, ако изнасяните суми са в рамките на внесените и декларирани от лицето парични средства при последното му влизане на територията на Република България.

4.14.2. Данъчно облагане на доходите на инвеститори - местни лица

4.14.2.1. Местни физически лица

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и/или под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни облигации не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в” от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията) от държавни, общински и корпоративни облигации, се включват в годишната данъчна основа и подлежат на облагане по общия ред (чл. 17, във връзка с чл. 34 от ЗДДФЛ).

4.14.2.2. Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и ал. 2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по смисъла на ЗДДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл. 253, ал. 1 и 2 на същия Кодекс.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се облагат с корпоративен данък.

4.14.3. Инвеститори - чуждестранни лица

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т.т. 3 и 12 от ЗДДФЛ доходите от лихви и доходите от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, когато не са реализирани чрез определена база в страната,

се облагат с окончателен данък независимо от обстоятелствата по чл. 13 от същия закон. Не се облагат с окончателен данък доходите, освободени от облагане по чл. 13 ЗДДФЛ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство.

Съгласно чл. 12, ал. 2 и ал. 3 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО), доходите от финансови активи и сделки с финансови активи, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен. Съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%.

Съгласно чл. 14 от ЗКПО, в случаите, когато не се прилагат разпоредби на ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила международен договор, в който се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО, при определяне на корпоративния данък или на алтернативните данъци, данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за всеки подобен на корпоративния или наложен вместо него данък, платен в чужбина. Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за данъка, наложен в чужбина, върху brutния размер на доходите от дивиденди, лихви, авторски и лицензионни възнаграждения, възнаграждения за технически услуги и наеми. Данъчният кредит се определя за всяка държава и за всеки вид доход поотделно и се ограничава до размера на българския данък върху тези печалби или доходи.

4.14.4. Индикация дали емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника

Емитентът не поема отговорност за удържането на данъци при източника.

4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията облигации:

- Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Регламент (ЕО) № 1787/2006 на Комисията от 4 декември 2006 година за изменение на Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Регламент (ЕО) № 211/2007 на Комисията от 27 февруари 2007 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 за прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на финансовата информация, съдържаща се в проспектите, в случаите, когато емитентът има комплексна финансова история или е поел значително финансово задължение;
- Регламент (ЕО) № 1287/2006 на Комисията от 10 август 2006 година за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на

задълженията за водене на регистри за инвестиционните посредници, отчитането на сделките, прозрачността на пазара, допускането на финансови инструменти за търгуване, както и за определените понятия за целите на посочената директива;

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в Държавен вестник бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в Държавен вестник бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 84 от 17.10.2006 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 01.11.2007 г.);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в Държавен вестник бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (обнародван в Държавен вестник бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обнародван в Държавен вестник бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Валутен закон (обнародван в Държавен вестник бр. 83 от 21.09.1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за мерките срещу изпирането на пари (обнародван в Държавен вестник бр. 85 от 24.07.1998 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (обнародвана в Държавен вестник бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в Държавен вестник, бр. бр. 109 от 16.12.2003 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в Държавен вестник, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 01.10.2004 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Правилник на Централен депозитар АД и съответните му приложения;
- Правилник на Българска Фондова Борса – София АД и съответните му приложения.

Основните нормативни актове, приложими по отношение на облигациите на емитента са: при първичното частни предлагане на ценните книжа – Търговския закон, и в последствие при листване на облигациите за вторична търговия на БФБ – ЗППЦК, ЗПФИ и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

4.16. ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА

Настоящата емисия е необезпечена.

5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1. УСЛОВИЯ, ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

Облигационния заем предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар и определени с решение от 21.03.2008 г. на Съвета на директорите на «Агро Финанс» АДСИЦ е в общ размер от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, разпределен в 2 500 (две хиляди и петстотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100007082, издадени от „Агро Финанс” АДСИЦ при условията на първично частно предлагане.

5.1.2. Обща сума на емисията

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, разпределен в 2 500 (две хиляди и петстотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

5.1.3. Период, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ – София АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е **25 март 2011 г.**

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници-членове на БФБ – София АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

5.1.4. Удължаване или намаляване на срока за търговия на облигациите. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации

Срокът за търговия на облигациите не може да се намалява или увеличава.

Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.

5.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице

Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице е 1 (една) облигация.

Не се предвиждат ограничения в максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

5.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане.

Търговията на емисията облигации на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД се извършва съгласно Правилника на Българска Фондова Борса – София АД, Правилника на Централен Депозитар АД и договора и Общите условия към него на

инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститорът. *(За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на достоверителни документи за това, вж. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите)*

5.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

5.1.8. Процедура за упражняване на всяко право за закупуване преди други, прехвърлимост на правата по подписката и третиране на неупражнените права

Не са налице основания за привилегировано предлагане на облигациите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството или на негови дъщерни дружества).

Процедурата по издаване на облигации не предполага издаване на права и следователно не са налице условия за прехвърляне на същите, както и за третиране на неупражнени такива.

5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Няма определен план за разпределение на облигациите от настоящата емисия. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да придобият облигации, като закупят една или повече облигации по пазарна цена на пода „БФБ – София” АД.

На Дружеството не е известна информация, доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият част от предлаганите облигации.

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

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

Цена, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия, се определя в зависимост от търсенето и предлагането на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД.

Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при записването на облигациите са за сметка на инвеститорите.

При подаване на заявки за записване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.

5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

5.4.1. Координатори на глобалното предлагане. Пласьори в различните страни, където се извършва предлагането

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

„Ти Би Ай Инвест” ЕАД, в качеството си на инвестиционен посредник по настоящата емисия корпоративни необезпечени облигации, е пласирал същата при условията на първично частно предлагане.

5.4.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

Плащането на лихвата и главницата по облигационния заем се извършва чрез “Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД.

5.4.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията

Не съществуват такива субекти.

5.4.4. Споразумение за поемане на емисията

Не съществува споразумение за поемане на емисията и не предстои сключване на такава.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

След като бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за допускане до търговия на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ – София АД.

Сделки с облигации от настоящата емисия могат да бъдат извършвани както на регулиран така и на извънрегулиран пазар. За подробности виж 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите от настоящия документ.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, който регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ – София АД.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия клас.

Към датата на настоящия документ на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ – София АД няма допуснати за търговия емисии облигации на „Агро Финанс” АДСИЦ.

„Агро Финанс” АДСИЦ не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти и експерти.

7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ

На “Агро Финанс” АДСИЦ и на издадени от него ценни книжа не е присъждан кредитен рейтинг.

7.4. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за предлаганите ценни книжа, следните документи (или копия от тях), могат да бъдат инспектирани:

- а) протокол за решението на Съвета на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ за издаване на емисия облигации;

Инвеститорите могат да получат Проспекта, 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

Е-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 ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаните, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АД СИЦ 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 СЪСТАВИТЕЛЯ И ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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

ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

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. Копие от Протокола на заседание на съвета на директорите с решението за издаване на емисия облигации от „Агро Финанс” АДСИЦ.
2. Копие от Протокола на заседание на съвета на директорите с решение за приемане на изготвения Проспект.
3. Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията облигации;
4. Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар;
5. Удостоверение от обслужващата банка, че е набран пълния размер на облигационната емисия.