

“Агро Финанс” АДСИЦ **ПРОСПЕКТ**

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ **(първоначално увеличение на капитала)**

РЕЗЮМЕ

Част III от Проспекта за публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

150 000 Обикновени акции

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

Инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 5 и сл. от настоящия документ, “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа с решение №482-ДСИЦ от 19.07.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

03.07.2006 г.

1. “АГРО ФИНАНС” АДСИЦ – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

“Агро Финанс” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” №5, вписано в търговския регистър през месец февруари 2006 г. Към настоящия момент Дружеството не притежава имоти.

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:

- Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество “БУЛСТРАД” АД, представлявано от Румен Иванов Янчев – член на съвета на директорите;
- Застрахователно акционерно дружество “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, представлявано от Светла Иванова Несторова - Асенова– член на съвета на директорите;
- “СИЕСАЙЕФ” АД, представлявано от Данаил Михайлов Каменов – заместник-председател на съвета на директорите;
- “ПЕРСИМОН” ЕООД, представлявано от Стоян Тодоров Тошев – председател на съвета на директорите;
- Огнян Йорданов Калев – член на съвета на директорите

Дружеството не е назначавало прокуристи.

Банка депозитар на Дружеството е:

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

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, е:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е Маруся Русева - юрист на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на следното **Обслужващо дружество**:

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството все още не е избрало **Одитор** на финансовите си отчети.

Отговорни за изготвянето на Проспекта и Резюмето са:

1. Маруся Русева – Юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;

2. Ралица Пеева – Експерт “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;

Изброените по-горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че:

(1)при изготвянето на Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2)доколкото им е известно, информацията в Резюмето не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

Декларация от предложителя на цените книжа:

С подписа си на последната страница на настоящия документ Стоян Тошев, в качеството му на Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД декларира, че последното е солидарно отговорно с лицата отговорни за изготвянето Проспекта, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в това резюме.

1.2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите неаудирани финансови отчети към 31.03.2006 г. и към 31.05.2006 г., изготвени съгласно МСС. Пълните неаудирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2006 г. и към 31.05.2006 г. е приложен към Регистрационния документ и са неразделна част от него.

	хил. лв.	31.03.2006 г.	31.05.2006 г.
Приходи от основна дейност		0	0
Печалба/загуба от обичайна дейност		-5	-29
Нетна печалба/загуба от дейността		-5	-29
Нетна печалба/загуба за периода на една акция		-0,01	-0,06
Сума на активите		500	483
в т.ч. парични средства в банкови сметки в лева		469	249
Нетни активи		495	471
Акционерен капитал		500	500
Брой акции		500 000	500 000
Дивидент на акция		0	0
Доход на акция с намалена стойност		0	0

1.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.03.2006 г. и към 31.05.2006 г., съгласно неаудирани финансови отчети на Дружеството, изготвени по МСС:

Собствен капитал (в хил. лв.), в т.ч.	31.03.2006 г.	31.05.2006 г.
Основен капитал	500	500
Резерви	-	-
Финансов резултат	-5	-29
Задължения, в т.ч.	4	12
Краткосрочни задължения	4	12
вкл. обезпечен дълг	-	-
Дългосрочни задължения	-	-
вкл. обезпечен дълг	-	-

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

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 139 845.00 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (закупуване на недвижими

имоти (земя) с цел тяхното управление и получаване на доход). Виж Регистрационен документ, “Инвестиционни цели и ограничения”. “Агро Финанс” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън покупко-продажбата на недвижими имоти, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и сделките, пряко свързани с осъществяването на тези дейности, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В този смисъл приходите от публичното предлагане на акции ще се използват само за извършване на обичайната търговска дейност на емитента.

Приходите от набрания капитал няма да се използват за финансиране на придобивания на други дружества, нито за погасяване на задължения на емитента.

1.5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

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

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

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

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

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на

недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжка на имотите; икономическия климат в страната и други.

- **Ликвиден риск**

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

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

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, недвижимите имоти, собственост на Дружеството, ще бъдат преоценявани веднъж годишно от лицензиран оценител. Намаление на цените на земеделски земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Възможно е, в случай че акциите на Дружеството се търгуват близо до нетната стойност на една акция, цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

- **Дълги срокове за придобиване на активите**

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи (наследници) на земеделски имоти да достигнат до единно становище, което да доведе до забавяне на процеса по придобиване на земята. Това от своя страна може да доведе до повишаване цената на придобиване, както и до прекратяване на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, залагащи активи с подценена стойност и надценени възможности за генериране на приходи.

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

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

Продължителните срокове за придобиване на активи биха довели до натрупване на свободни средства в Дружеството. Планира се те да бъдат инвестирани в краткосрочни или безсрочни банкови депозити, както и в държавни ценни книжа с кратък срок до падежа, с цел извличане на допълнителна доходност. От друга страна, “Агро Финанс” АДСИЦ планира да инвестира в активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните

цели на Дружеството. Не се предвижда инвестиране в имоти при наличието на свободни парични средства, когато предварителните анализ и прогнози показват липса на добри перспективи или ниска доходност.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С развитието на българския пазар на земеделска земя е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения на пазара на

зеделски имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

1.5.2.Рискове, специфични за Дружеството

- ***Оперативен риск***

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

С цел да ограничи възможните загуби “Агро Финанс” АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващо дружество 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 за обслужващо дружество. Обслужващото дружество подлежи на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

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

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

- ***Рискове, свързани с кратката история на Дружеството.***

Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. За ограничаване на риска резултатите от дейността на дружеството да са под очакваните, от съществено значение са две предпоставки: привличането на професионалисти и наличието на стриктни правила и процедури. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен.

Акциите на Дружеството все още не се търгуват на публични пазари и няма гаранции, че след осъществяването на първичното предлагане на ценните книжа ще бъдат обект на активна търговия.

- ***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 ще 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 ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

1.5.3.Общи (системни) рискове

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

- ***Регулационен риск***

Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и 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 данъка върху печалбата, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък. Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

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

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Считаме, че полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на

икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

- ***Кредитен риск.***

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

През 2005 г. и началото на 2006 г. положителната тенденция в развитието на страната продължи и в следствие на това на 10 февруари Standard & Poors потвърди инвестиционния кредитен рейтинг на България BBB-, като промени перспективата от стабилна на положителна. На 27.10.2005 г. за втори път през текущата година Standard & Poors преразгледа кредитния рейтинг на страната като го повиши от BBB- (положителна перспектива) на BBB (положителна перспектива). На 17 август Fitchratings повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от BBB- със стабилна перспектива на BBB със стабилна перспектива, а в местна валута – от BBB на BBB+. На 01.03.2006 г. Moody's повиши кредитните рейтинги на България за облигации, дългосрочни ценни книжа и дългосрочни банкови депозити в чужда до Baa3 със стабилна перспектива. Рейтингът на дългосрочните ценни книжа в местна валута също бе повишен до Baa3.

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. Очаква се приемането на България за член на ЕС 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, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

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

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

- ***Инфлационен риск.***

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

- ***Политически риск.***

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основните политически приоритети на Република България – присъединяване към Европейския Съюз. През 2004 г. бяха затворени всички преговорни глави с Европейския Съюз и се очаква страната да бъде приета за член на ЕС от януари 2007 г., а законодателната политика на Народното Събрание е насочена към максимално хармонизиране на българското законодателство с директивите на ЕС.

- ***Други системни рискове.***

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

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

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

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

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани “колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на

обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

- ***Ликвиден риск***

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

- ***Инфлационен риск***

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

- ***Валутен риск***

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

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е “Агро Финанс” АДСИЦ (с еквивалент на английски език “Agro Finance” REIT). Дружеството е учредено в България на 30.01.2006 г. със седалище гр. София, р-н Оборище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав”, № 5, тел: +359 (2) 935 06 36, факс: +359 (2) 935 06 49.

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

Дружеството има единен идентификационен код: 175038055.

Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър, като преди изтичане на срока общото събрание на акционерите може да вземе решение за неговото продължаване.

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

Тъй като дружеството е новоучредено, няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества.

След учредяването си “Агро Финанс” АДСИЦ е придобило 237 имота, предмет на секюритизация. За подробности виж. т.3.3.4.”Придобити от дружеството недвижими имоти” в Регистрационния документ.

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

2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

2.2.1.Инвестиционни цели

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

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

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

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

2.2.2.Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съгласно своя Устав, Дружеството може да придобива нови активи.

2.2.3.Критерии за избор на недвижими имоти

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

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

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

2.2.4.Придобити от Дружеството недвижими имоти

На 25.05.2006 г. Дружеството подписа приемо-предавателен протокол, с който беше финализирана процедурата по придобиване на 2 (два) недвижими имота, предмет на секюритизация.

На 02.06.2006 г. Дружеството подписа приемо-предавателен протокол, с който беше финализирана процедурата по придобиване на 42 (четиридесет и два) недвижими имота, предмет на секюритизация.

На 03.07.2006 г. Дружеството подписа приемо-предавателен протокол, с който беше финализирана процедурата по придобиване на 193 (сто деветдесет и три) недвижими имота, предмет на секюритизация.

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

Поземлени имоти в земеделски територии

Категория на земята (от 1 до 10)	Площ в декари	% от общия обем закупена земя от вида	Цена на закупуване	Средна цена на декар
2	47,59	3,09%	8 577,58	180,24
3	556,81	36,17%	98 193,01	176,35
4	516,04	33,52%	90 617,66	175,60
5	289,96	18,84%	49 075,31	169,25
6	112,54	7,31%	14 381,49	127,79
7	16,49	1,07%	1 825,02	110,68
Общо	1 539,42	100,00%	262 670,07	170,63

Вид на имота	Цена на закупуване	% от общия обем закупени имоти
Поземлени имоти в горски територии	0,00	0%
Поземлени имоти в земеделски територии	262 670,07	100%
Поземлени имоти в урбанизирани територии (предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции)	0,00	0%
Общо	262 670,07	100%

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

Област	Площ в декари	% от общия обем закупена земя от вида
Враца	808,96	52,55%
Търговище	199,59	12,96%
Шумен	355,46	23,09%
Плевен	78,58	5,10%
Силистра	25,50	1,66%
Разград	6,10	0,40%
Ямбол	32,29	2,10%
Бургас	29,39	1,91%
Монтана	3,57	0,23%
Общо	1 539,42	100,00%

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

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

След придобиването на имотите не са правени подобрение. Имотите все още не са отдадени под аренда.

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.

3.3.4.4. Оценка на недвижимите имоти

За подробности виж т.3.3.4.4. от Регистрационния документ.

3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

3.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта е в процес на структуриране на активната си дейност. Дружеството ще започне активна дейност след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор. За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация, виж. т.3.3.4. от Регистрационния документ "Придобити от Дружеството недвижими имоти".

Към момента на изготвяне на настоящия проспект, резултати от дейността не могат да бъдат представени. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. "Рискови фактори".

3.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно неаудитирания финансов отчет на Дружеството към 31.05.2006 г., "Агро Финанс" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 249 хил. лева, които представляват набрания от учредителите капитал.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ "Агро Финанс" АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

3.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

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 съобразен 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 на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

3.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

3.4.1. 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,

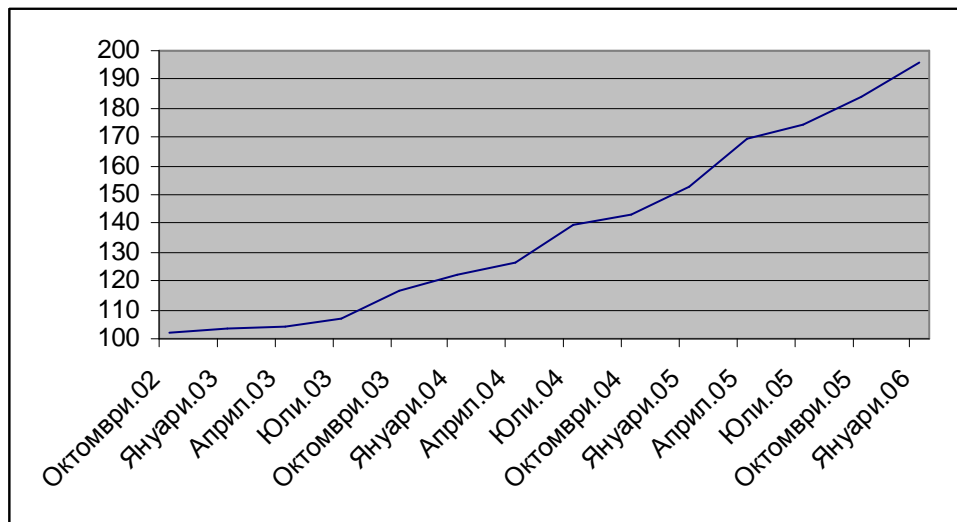
индустриалните земи, земеделските земи прави инвестирането в такъв вид активи доходно.

Определянето на дата за приемане на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. В следствие на това последните няколко години се наблюдава повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната.

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

Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти са твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди вече се усеща пренасищане, при офисите се наблюдава повишаване на търсенето, което не може да бъде постигнато от предлагането на такива имоти. Тенденции на пазарът на земеделска земя са също към повишаване на търсенето на определени ценови нива. Очакванията са, че след влизането на България в ЕС през 2007 г. цените на земите ще се повишат значително и ще се доближат до тези в страните от Централна и Източна Европа. Двигател на тази тенденция са не само големите земеделски производители, но и появилите се дружества със специална инвестиционна цел. Действащите от април 2005 г. два фонда в момента са едни от най-активните купувачи на земеделска земя в страната и са на път да се превърнат в един от основните фактори, които влияят върху цените. Появата им всъщност бележи и един изцяло нов етап от развитието на пазара на земя в България. Ако досега 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.

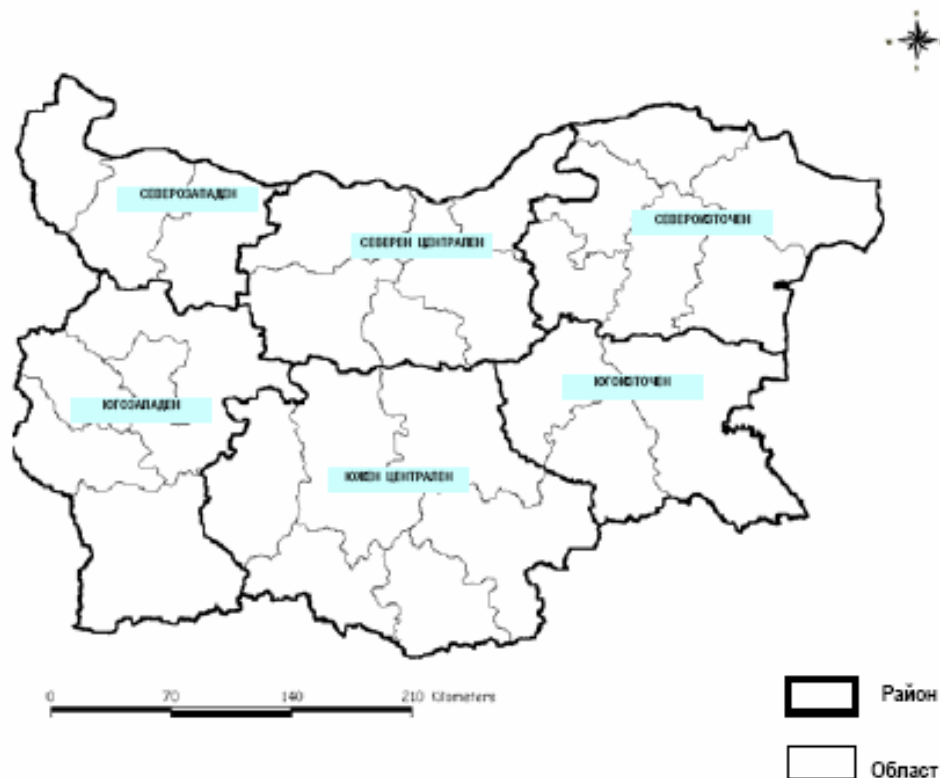
Всички тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI. Той е разработен от Националното сдружение “Недвижими имоти” (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му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



От въвеждането му до началото на 2006 г.индекса се е покачил почти 100% от 100 до 196,10 пункта.

- **Земеделски земи в България**

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



Северозападен район обхваща областите Видин, Враца и Монтана;

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

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

Югоизточен район – Бургас, Сливен и Ямбол;

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

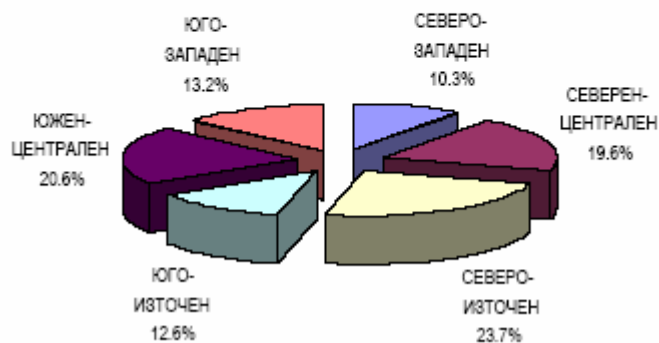
Югозападен район – Благоевград, Кюстендил, Перник, София-град и София – област;

Площта със селскостопанско предназначение (ПССП) се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи със селскостопанско използване (вкл. високопланински пасища и затревени повърхности със слаб продуктивен потенциал) и необработваните повече от три години земеделски земи. ПССП през 2005 год. е 5 725 663 ха и заема 51,6% от територията на страната. През 2004 год. ПССП е била в размер на 5 785 686 ха. Относителният ѝ дял остава непроменен през двете години.

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

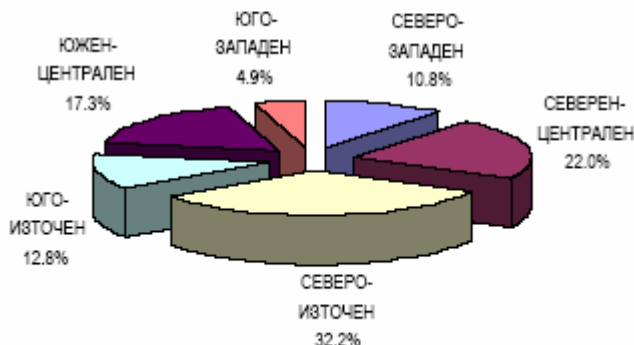
Обработваема земя са площите, които се включват в сеитбообръщение, временните ливади с житни и бобови треви и угарите.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИЗПОЛЗВАНАТА ЗЕМЕДЕЛСКА ПЛОЩ
ПРЕЗ 2005 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ



С най-голям относителен дял на **използваната земеделска площ** в България е Североизточният район – 23,7% от ИЗП в страната (1 250 хил. ха) , следват Южен централен – 20,6%, и Северен централен – 19,6%. ИЗП през 2005 год. е 5 265 хил. ха или 47,4% от територията на страната. През 2004 год. ИЗП е в размер на 5 330 хил ха – 48,0%. Като цяло за страната се наблюдава запазване на относителния дял на използваната земеделска площ спрямо общата площ на страната.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ОБРАБОТВАЕМАТА ЗЕМЯ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ



Районът с най-много **обработваема земя** в България е Североизточен – 1 006 хил. ха (32,2% от обработваемата земя в страната), следван от Северен централен – 689 хил. ха (22,0%) и Южен централен – 542 хил. ха (17,3%). Обработваемите земи в България през 2005 год. са 3 128 хил. ха и представляват 59,4% от използваната земеделска площ (ИЗП). През 2004 год. обработваемите земи са били в размер на 3 263 хил. ха – 61,2% от ИЗП за страната. Наблюдава се незначително намаление на обработваемата земя в сравнение с предходната година.

3.4.2. Пазар на земеделски земи в България

Тъй като “Агро Финанс” АДСИЦ като дружеството със специална инвестиционна цел планира основно да 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 1999г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още е слабо и пазара е нерегулиран. Периодът 2000 г.-2003 г. се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. значително се увеличиха сделките за земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 г. когато пазара на земеделски земи стана активен и атрактивен за инвеститорите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост с доходността от земеделското производство. Силен стимул за развитието на пазарните отношения са приключилите преговори с ЕС по Глава “Земеделие”, което определи финансовата рамка за подпомагане на земеделското производство след 2007 г. Освен очакваните субсидии за земеделските производители, влияние на пазара оказват и очакванията цените на земеделските земи да се доближат до тези в страните от ЦИЕ.

През 2005 г. пазарът на земеделски земи се характеризира с относителна балансираност между търсенето и предлагането за повечето региони на страната. Новата тенденция е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория и диференциране на офертните цени за покупки и за рента според категорията на земята. Най-силно е търсенето на земи за развитие на селско стопанство. Въпреки това бележат ръст и сключени сделки за покупка на земеделска земя за нестопански цели. Цените и в двете категории отчитат сериозен ръст за 2005 г.

• *Тенденции на пазара*

В следващите таблици са показани основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти по региони.

Сделки осъществени през периода 2000/2005 г.

Райони	Брой сделки						Брой сделки за периода 2000/2005 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 866
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	41 483
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	79 923
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	32 806
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	37 800
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	14 314
За страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	226 192

Количество продадена земя през периода 2000/2005 г.

Райони	Продадена земя - (дка)						Продаден земя за периода 2000/2005 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	224 690
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	443 709
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	1 248 987
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	310 847
Южен Централен	18 169	49 390	32 796	27 141	50 832	77 285	255 613
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	62 188
За страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463 330	594 349	2 546 034

Средна продажна цена за декар за периода 2000/2005 г.

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

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 50% от продадената земя е регистрирана в него.

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

Слабо развит е пазарът на земеделски земи в Северозападния и Югозападен райони на страната. Въпреки, че през 2004 г./2005 г. в Северозападния район се отчита активност при сключване на сделки със земеделски земи, пазарът остава слаб. В този район е отчетена най-ниската цена на сделки със земя. На другия полюс е Югозападния район на страната. Там средната пазарна цена е 8 200 лв./дка, а броят на регистрираните сделки е символичен – 4 хил. бр. за 62 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 и 2005 г. в Северния централен и Североизточен райони на страната търсенето е на земи с определена категория и съществува диференциация в офертните цени. Висока пазарна цена се постига и при предлагане на групирани имоти или такива с малък брой наследници.

Активният пазар на земеделски земи в двете насоки на реализация (за земеделско производство и за нестопански цели) са предпоставка за сравнимост между тях за периода 2004/2005.

Райони	Брой сделки			
	2004		2005	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	5 857	8	6 577	0
Северен Централен	7 569	206	11 891	554
Североизточен	15 479	104	16 888	1 490
Югоизточен	7 280	868	10 341	1 133
Южен Централен	8 037	750	10 972	1 553
Югозападен	1 633	646	2 667	2 279
За страната	45 855	2 582	59 336	7 009

Райони	Продадена земя - (дка)			
	2004		2005	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	63 934	17	74 026	0
Северен Централен	76 532	871	113 376	2 446
Североизточен	184 115	267	192 182	10 673
Югоизточен	73 911	3 405	96 701	5 803
Южен Централен	47 015	3 817	69 272	8 013
Югозападен	7 126	2 320	13 444	8 413
За страната	452 633	10 697	559 001	35 348

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	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	89	1 287	115	*
Северен Централен	103	3 391	126	3 170
Североизточен	132	4 189	174	18 848
Югоизточен	139	9 052	178	71 441
Южен Централен	224	6 210	247	6 457
Югозападен	274	9 708	276	32 337
За страната	134	7 585	169	28 499

Друг важен елемент от пазарните поземлени отношения са наемните отношения. За периода 2001-2005 г. са сключени 775 583 договора за наем на земеделски земи за 17 573 898 дка. За този период не е регистрирана съществена разлика в интензивността на сделките. През 2004/2005 г. са сключени арендни договори на равнището на 2003 година.

Брой сключени договори за аренда

Райони	Брой арендни договори					Брой договори за периода 2001/2005 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	
Северозападен	12 127	31 605	16 335	36 612	19 723	116 402
Северен Централен	21 319	21 729	37 275	96 312	41 538	218 173
Североизточен	57 194	32 970	47 946	78 198	44 506	260 814
Югоизточен	7 898	7 923	7 186	22 736	13 326	59 069
Южен Централен	19 291	10 106	31 856	21 584	15 920	98 757
Югозападен	2 385	2 503	4 737	9 284	3 414	22 323
За страната	120 214	106 836	145 335	264 726	138 427	775 538

Размер на земята отдадена под аренда

Райони	Размер на земята (дка)					Арендувана земя за периода 2001/2005 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	
Северозападен	287 574	448 310	401 301	577 294	486 577	2 201 056
Северен Централен	441 548	526 688	769 397	1 806 087	928 022	4 471 742
Североизточен	1 395 995	745 248	1 278 311	1 731 368	1 074 788	6 225 710
Югоизточен	216 857	320 775	326 611	953 483	525 271	2 342 997
Южен Централен	430 998	292 269	462 755	434 948	293 836	1 914 806
Югозападен	35 859	98 271	90 472	125 521	67 484	417 607
За страната	2 808 831	2 431 561	3 328 847	5 628 701	3 375 978	17 573 918

Активни са наемните отношения в Североизточния и Северен Централен райони. За разглеждания период наетата земя е 10,5 млн. дка. Умерено развити са наемните отношения в Северозападния, Югоизточен и Южен централен райони. За разлика от покупко-продажбите на земеделски земи, където има ясно изразена дифенциация 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.

- **Основни конкуренти**

Тенденциите на ръст на цените на земеделската земя през последните две години са съпроводени с активен инвеститорски интерес както от страна на големите земеделски производители, така и от появилите се през 2005 г. дружества със специална инвестиционна цел. Основните конкуренти на “Агро Финанс“ АД СИЦ са:

“Аванс Терафонд” АД СИЦ

Учредители на фонда са “Карол Стандарт” ЕООД и ИД “Аванс Инвест” АД в качеството си на институционален инвеститор. Към края на месец март 2006 г. дружеството притежава 43 000 дка земеделски земи в Североизточна, Северозападна и Южна България, към настоящия момент притежава над 113 000 дка. земя. Дружеството притежава и 5,04 дка земя в индустриален район – с. Герман близо до гр. София.

Дружеството осъществи 2 увеличения на капитала и в момента е в процес на трето увеличение до 22 100 хил. лв.

“Елана – фонд за земеделска земя” АД СИЦ

Учредители на дружеството са “Елана Холдинг” АД, “Взаимозастрахователна Кооперация Добруджа – М – Живот” АД и Здравноосигурително Дружество “Планета”. По изявления на представители на дружеството до началото на март 2006 г. то е притежавало около 40 хил. дка., а към настоящия момент притежава около 86 000 дка земя. Дружеството осъществи 2 увеличения на капитала до 19 932 хил. лв. В момента се планира и трето последно увеличение на капитала на дружеството със нови 39 863 686 акции.

На пазара се появиха и други две дружества със специална инвестиционна цел, които ще инвестират в земеделски земи: “Булленд Инвестмънтс” АД СИЦ и “Фонд за недвижими имоти (ФНИ) България” АД СИЦ. И двете дружества оперират на пазара от няколко месеца и общото количество закупена земя от двата фонда не надвишава 10 хил. дка.

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

4.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 5 лица, включително 2 независими членове. Съгласно чл. 41, ал. 5 от Устава на Дружеството, определението “независим” (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Дружеството; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове; не е свързано с Дружеството лице; не е в трайни търговски отношения с Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **“ПЕРСИМОН” ЕООД – Председател на Съвета на директорите**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Георги Сава Раковски”, №163. Предметът на дейност е: Търговска дейност в страната и чужбина – търговия с промишлени стоки, стоки за бита и хранителни стоки, търговско представителство, посредничество и агентство в страната и чужбина, превози на пътници и товари в страната и чужбина, рекламна и импресарска дейност, туристическа дейност – хотелиерство и ресторантьорство, строителство на жилищни, битови и промишлени сгради, всякакъв друг вид търговска, стопанска и консултантска дейност, позволена от закона. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на СГС под №93885, том 1236, стр. 2 по ф.д. №5799/2005 г. Единния идентификационен код на дружеството е 131424980.

С решение на едноличния собственик на Дружеството от 27.01.2006 г., за представител на “Персимон” ЕООД в Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ е определен Стоян Тодоров Тошев.

Стоян Тодоров Тошев е завършил висше образование, специалност "Физика" в СУ "Св. Климент Охридски" (1982г.), и е Доктор по теоретична и математична физика (1989г.). Стоян Тошев е получил сертификат за Сертифициран финансов аналитик (CFA®) през 2001 г. и е Член на Асоциацията за инвестиционен мениджмънт и проучвания (AIMR), САЩ. Стоян Тошев е Научен сътрудник I ст. в Българската Академия на Науките (1982-1995г.) и гостуващ професор в Университета на Бордо, Франция (1992-1994г.).

Професионален опит:

От 2002 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Асет Инвест” ЕАД
От 2002 г. и понастоящем.	Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
От 1998 г. до 2002 г.	Директор на дирекция “Инвестиции в “ПОК “Доверие”
От 1995 г. до 1998 г.	Инвестиционен мениджър в ПОК “Доверие” АД
<u>Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.</u>	
От 2004 г. и по настоящем	Член на Надзорния съвет на ПОК “Доверие”
От 2003 г. и по настоящем	Член на Съвета на директорите, в качеството си на представляващ “Ти Би Ай Инвест” АД, на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ (Преди “Ти Би Ай БАК – недвижима собственост” АДСИЦ)
От 2002 г. и по настоящем	Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Инвест” АД
От 2002 г. и по настоящем	Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” АД
От 2001 г. и по настоящем	Член на Надзорния съвет на ЗПАД “Булстрад” АД
От 2000 г. до 2003 г.	Член на Управителния съвет на Българско Пенсионно Осигурително Дружество
От 1999 г. до 2001 г.	Член на Съвета на директорите на ЗПАД “Булстрад” АД

Стоян Тошев не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 г.

- **“СИЕСАЙЕФ” АД – Независим член и Заместник-председател на Съвета на директорите**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Неразделни”, №14. Предметът на дейност е: Консултации на предприятия относно капиталовата им структура, корпоративна стратегия, и свързани с това въпроси, проучвания, анализи и консултации за придобиване и управление на дялови участия, консултации относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия, както и всякакви други сделки, които не са забранени от закона. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на СГС под №91481, том 1185, стр. 104 по ф.д. №2435/2005 г. Единния идентификационен код на дружеството е 131385285.

С протокол на Съвета на директорите на Дружеството от 05.12.2005 г., за представител на “СИЕСАЙЕФ” АД в Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ е определен Данаил Михайлов Каменов.

Данаил Михайлов Каменов (роден през 1973 г.) е завършил през 1994 г. Университета за национално и световно стопанство, специалност “Икономика и управление на транспорта”.

Професионален опит:

От 2003 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на Стопанска и Инвестиционна Банка АД /СИБАНК/
--------------------------	--

От 2001 г. до 2003 г.	Изпълнителен директор на “Съобщителна техника” АД
<u>Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.</u>	
От 2005 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “СиЕсАйЕф” АД
От 2004 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на ПОК “Доверие” АД
От 2002 г. и понастоящем	Член на Управителния съвет на “Стопанска и Инвестиционна Банка” АД /СИБАНК/
2002 г.	Председател на Съвета на директорите на “Деспред” АД
От 2002 г. до 2003 г.	Председател на Управителния съвет на “Бентонит” АД
От 2001 г. до 2003 г.	Управител на “Индустриалконтрол” ЕООД
От 2001 г. до 2003 г.	Член на Съвета на директорите на “Съобщителна техника” АД
От 1998 г. до 2001 г.	Председател на Съвета на директорите на “Сокол 97” АД

Данаил Каменов е съдружник в “Аверс” ООД и “Екопроекти” ООД. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 г.

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5. Предметът на дейност е: застраховане и презастраховане в страната и чужбина. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на СГС под №6450, том 108, стр. 156 под ф.д. №2710/1992 г. Единния идентификационен код на дружеството е 000694286.

С протокол на Управителния съвет на Дружеството от 19.01.2006 г., за представител на ЗПАД “Булстрад” АД в Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ е определен Румен Иванов Янчев.

Румен Иванов Янчев е завършил ВФСИ “Д. А. Ценов” в Свищов, специалност “Застрахователно дело”. От същата година е на работа в ЗПАД Булстрад АД и преминава през цялата йерархична стълба в дружеството. Многократно е специализирал във водещи застрахователни и презастрахователни компании в Европа и САЩ, където се ползва с голям авторитет. Бил е изпълнителен директор на European Reinsurance Brokers Ltd в Лондон. Регистриран е като брокер на Лондонския пазар.

Професионален опит:

от 1992 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на ЗПАД “Булстрад” АД
<u>Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.</u>	
От 2003 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на ПОК “Доверие” АД
От 2003 г. и понастоящем	Заместник председател на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Здравно осигуряване” АД (преди “Булстрад Здравно осигуряване” АД)

От 2003 г.и понастоящем	Член на Съвета на Директорите на “Ти Би Ай Кредит” ЕАД
От 2003 г.и понастоящем	Управител на “Оптимум Бест” ООД
От 2002 г.и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Лизинг” АД
От 2002 г.и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
От 2001 г.и понастоящем	Председател на Съвета на директорите на “Ютекс Холдинг” АД (Предишно име Приватизационен фонд “Булстрад”)
От 2001 г.и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Обединен Капитал” АД
От 2000 г.и понастоящем	Член на Надзорния съвет на “Юта” АД
От 2000 г.и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Белатур” АД
От 2000 г.и понастоящем	Член на Надзорния съвет на “Славянка” АД
От 1999 г.и понастоящем	Управител на “Булстрад Сървисиз енд Консултинг” ЕООД
От 1996 г. до 2001 г.	Член на Съвета на директорите на Приватизационен фонд Булстрад
От 1994 г.и понастоящем	Председател на Съвета на директорите на ЗАД “Булстрад Живот”
От 1992 г.и понастоящем	Председател на съвета на директорите и Изпълнителен директор на ЗПАД “Булстрад” АД
От 1991 г.и понастоящем	Член на Съвета на директорите на European Insurance & Reinsurance Brokers LTD, Лондон

Румен Янчев не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 г

- **ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Възраждане”, ул. “Света София”, №6. Предметът на дейност е: Застраховане по застраховки “Живот” и “Рента”, женитбена и детска застраховка, постоянна здравна застраховка, допълнителни застраховки, застраховка “Злополука”. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на СГС под №626, том 12, стр. 8 под ф.д. №14871/1994 г. Единния идентификационен код на дружеството е 831211284.

С протокол на Управителния съвет на Дружеството №27 от 16.08.2006 г., за представител на ЗАД “Булстрад Живот” АД в Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ е определена Светла Иванова Несторова - Асенова.

Светла Иванова Несторова - Асенова е завършила СУ “Св. Климент Охридски” –през 2000г. и има магистърска степен по “Психология”.

Професионален опит:

<i>От 1994 г. до 1998 г.</i>	<i>Национална асоциация “Дебати”</i>
<i>От 1999 г. до 2002 г.</i>	<i>СУ “Св. Климент Охридски» - асистент по Психология на аномалното развитие</i>
<i>От 2002 г. до 2004 г.</i>	<i>AIG Life ЖЗД ЕАД</i>
<i>От 2004 г. до 2006 г.</i>	<i>ЗАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, Директор „Маркетинг и продажби”</i>
<i>От 2006 г. и по настоящем</i>	<i>ЗАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, Изпълнителен директор</i>
<u><i>Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.</i></u>	
<i>От 2005 г. до 2006 г.</i>	<i>Член на УС на ЗАД “Булстрад Живот” АД</i>
<i>От 2006 г. и понастоящем</i>	<i>Председател на УС на ЗАД “Булстрад Живот” АД</i>

Светла Иванова Несторова – Асенова не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 г”.

- **Огнян Йорданов Калев – Независим член и Изпълнителен директор**

Огнян Йорданов Калев е независим член на Съвета на Директорите на Дружеството. Огнян Калев е роден през 1964 г. и е завършил: през 1989 г. Висшия институт по зооинженерство и ветеринарна медицина, специалност зооинженер и през 1998 г. и Стопанска академия „Димитър Ценов”, специалност финансист-банкер.

Професионален опит:

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

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 неограничено отговорен

съдружник. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 г.

4.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Всички посочени по-горе лица са избрани за членове на Съвета на директорите на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 30 януари 2006 г. На заседание на Съвета на директорите от 31.01.2006 г. са разпределени функциите между тях и представителството на Дружеството е възложено на Изпълнителния директор Огнян Калев. На 01.03.2006 г. са сключени договори за управление с всички членове на Съвета на директорите. Тези договори са с 3-годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на директорите, и изтичат на 01.03.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване 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.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА "АГРО ФИНАНС" АД СИЦ

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

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

5. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

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

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

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

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

5.1. БАНКА ДЕПОЗИТАР

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

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

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

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

5.2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Дружеството има сключен договор с обслужващо дружество относно обслужването на недвижими имоти, както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

➤ Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството

Тази дейност ще се осъществяват от „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

Седалище и адрес на управление:

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

Адрес на централен офис:

град София, 1000, община Оборище, ул. „Дунав” № 5

Телефон: (02) 935 0640; Телефакс: (02) 935 06 17;

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

БУЛСТАТ: 131211320

Данъчен номер: 1223131650

Номер и партида на вписване в търговския регистър:

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

➤ Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

„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-консултантска 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, подобрене, 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 двегодишен опит като финансов консултант при определяне на инвестиционна 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 Тонева 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 в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД, а от август 2004 г. е юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Била е юрист в Държавната комисия по ценните книжа (юни 1997 г. до септември 2000 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), и понастоящем в „ХипоКапитал” АДСИЦ.

Десислава Иванова Йорданова е Магистър по икономика, специалност „Финанси” от Университета за национално и световно стопанство, София (2001 г.) и Сертифициран финансов аналитик (CFA) (2004 г.). Има над осемгодишен опит в областта на корпоративните финанси, по-специално финансов анализ, привличане на дългово и дялово финансиране, бизнес планиране и консултации. От октомври 2002 г. е директор „Корпоративни финанси” в „Ти Би Ай Инвест” ЕАД, а от февруари 2004 г. управител на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД.

Елеонора Стоева ще ръководи дейността, свързана със счетоводната отчетност и обслужване на „Агро Финанс” АДСИЦ от страна на обслужващото дружество „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД. Тя е Магистър по Икономика и организация на селското стопанство от Университета за национално и световно стопанство, София (1990 г.). Елеонора Стоева има близо петнадесетгодишен опит като заместник главен счетоводител или 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.

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД ще ангажира *Валентин Томов* за 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.

За обезпечаване закупуването на земя, отговаряща на определени критерии за качество, от края на месец април дружеството е наело на постоянен трудов договор *Йордан Витков*, специалист с над двадесет и петгодишен стаж в областта на селското стопанство. Йордан Витков е завършил специалност „Растителна защита” във Висшия стопански институт, Пловдив (1980 г.) и притежава квалификация „Мениджмънт на агрофирмите и борсите” от Селското стопанска академия в София (1992 г.). 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 включвала арендоване на земеделски земи.

За юридически становища и консултации „Ти Би Ай Консултинг” 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 искиви 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, „Светлина“ АД, ЕТ „РОСНЕ“ Снежана Илиева, „ВЕРБ“ ООД, „Итали експорт“ ООД и 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 „Ти Би Ай Консултинг“ 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.

5.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. 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, бул. „Д. Несторов“, бл. 119, Вх. Б, ап. 25,

тел./факс 952 37 28, тел. 954 15 02, 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, „ДСК“ ЕАД, „РАЙФАЙЗЕН“ 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 10 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 оценители 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-мощабните 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 *Raiffeisen 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 оценка 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 повече от 900 приватизационни и пазарни оценки. Оценка са възлагани след спечелен конкурс от Агенцията за приватизация, отрасловите министерства, Столичната общинска агенция за приватизация, "Софийски имоти" ЕАД и органи за приватизация на редица общини в страната.

Членове 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 възложители и вече има натрупан достатъчен опит в управлението на дейността.

Към датата на изготвяне на Проспекта Дружеството все още не е избрало одитор.

5.4. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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

Съветът на директорите на Дружеството е определил за Директор за връзки с инвеститорите Ралица Йовкова Пеева. Ралица Пеева е завършила през 1996 г. УНСС, специалност “Финанси” и през 2001 г., в същия университет втора специалност “Право”. 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. е Финансов аналитик в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

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

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

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

Всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **“СИЕСАЙЕФ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Неразделни”, №14 притежава 100 000 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 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 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 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 обикновени акции с право на глас, представляващи 10% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

Дружеството е сключило договор с “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД в качеството му на обслужващо дружество на “Агро Финанс” АДСИЦ. Дружеството е сключило договор с “Ти Би Ай Инвест” ЕАД за обслужване на първоначалното увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ

Към момента Дружеството не е сключвало други сделки със свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

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

Към датата на изготвяне на проспекта „Ти Би Ай България” АД е отпуснало следните заеми на свързани дружества по смисъла на т.б.3.2 от Наредба №2:

	Лихвен %	Падеж	Главница в лева	Предмет на сделката
БЗП Груп ЕАД	BNB IR + 1%	30.9.2006	4 921 210	инвестиционен заем
БЗП Груп ЕАД	10%	30.9.2006	976 000	инвестиционен заем

7. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

7.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно чл. 51 от Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. 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.

Учредителното събрание е определило месечно брутно възнаграждение за всеки от изпълнителните членове на Съвета на директорите в размер, равен на три минимални месечни работни заплати за страната. Месечното възнаграждение на изпълнителния член на Съвета на директорите е определен от Учредителното събрание в размер на 1 500 лв.

7.2. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

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

- Годишно възнаграждение в размер на 3% (три 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 20% (двадесет на сто) от арендата/наемната премия. Възнаграждението се заплаща на тримесечие.
- Еднократно възнаграждение при продажба на имоти – в размер на 20% (двадесет на сто) от разликата между продажната и покупната цена на актива.

7.3. ГОДИШНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

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

7.4. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

За услугите си оценителите получават възнаграждение в размер на 10 лв. за всяка една първоначална оценка. За всяка последваща преоценка ще бъде заплащано 0,2% от покупната цена, но не повече от 5 лева.

7.5. ДРУГИ РАЗХОДИ. ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Тъй като Дружеството е създадено през месец януари 2006 г., все още не е избрало и съответно не е сключило договор с одитор.

За подробности за придобитите имоти и изплатени разходи за придобиването им виж. т.3.3.4. от Регистрационния документ.

Изплатените към датата на Регистрационния документ разходи, различни от разходите извършени за придобиване на имоти за секюритизация са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

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

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

8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е учредено през м. януари 2006 г. и активната му дейност към настоящия момент не е започнала.

8.1. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Междинните неаудитирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2006 г. и 31.05.2006 г., изготвени съгласно МСС са приложени и са неразделна част от Регистрационния документ.

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

След датата на последния междинен финансов отчет – 31.05.2006 г. до датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството е придобило 235 бр. недвижими имоти, предмет на секюритизация. За подробности виж т.3.3.4. “Придобити от Дружеството недвижими имоти” в Регистрационния документ.

8.3. ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

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

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

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

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

9.1. ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Аксиите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Книгата на акционерите се води от “Централен депозитар” АД.

9.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

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

10. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, адрес: гр. София 1000, ул. “Дунав” № 5, тел. (02) 935 06 28, лице за контакти: Светослава Атанасова.

10.1. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

По късната дата от датата на публикуване в един централен ежедневник или на обнародване в Държавен вестник на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 93 от ЗППЦК се счита за начало на публичното предлагане.

При първоначалното увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, правата се “ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решението на Учредителното събрание на акционерите на “Агро Финанс” АДСИЦ срещу всяка една акция от първоначалното увеличение на капитала “Агро Финанс” АДСИЦ издава едно право, което дава право на притежателя му да запише една акция от увеличението на капитала. Съгласно чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон, т.е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се поемат изцяло от упълномощен инвестиционен посредник с цел да бъдат предложени за публично търгуване на регулиран пазар.

Цялата емисия права, издавани срещу акциите от увеличението на капитала на Дружеството, се поема от ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Последният закупува правата и ги предлага за публична продажба по реда и при условията, предвидени по-долу.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

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

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

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати.

10.1.2. Краен срок за продажба на правата.

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

10.1.3. Прехвърляне на права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ. Всички поети права се предлагат за продажба от инвестиционния посредник "Ти Би Ай Инвест" ЕАД – поемател на емисията права. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на "Централен депозитар" АД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на "Агро Финанс" АДСИЦ.

10.1.4. Начален и краен срок на записване на акции.

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

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

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените да края на предходния ден права.

10.1.5. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции. Дружеството осигурява възможност за записване на акции, включително и по дистанционен способ чрез "Централен депозитар" АД и неговите членове.

➤ **Заявки за записване.** Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД - обслужващ увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на “Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централния депозитар.

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

➤ **Неоттегляемост на заявките за записване на акции.** По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 от ЗППЦК.

➤ **Особено условие за действителност на записването.** Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 10.1.6. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

10.1.6. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “Агро Финанс” АДСИЦ в “Обединена Българска Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за местни лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник “Ти Би Ай Инвест” ЕАД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции по т. 10.1.4.

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

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

10.1.7. Публично обявяване на резултатите от подписката.

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

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от "Обединена Българска Банка" АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите).

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

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

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

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

10.2. АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите 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).

На Дружеството не е известна информация доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият повече от 5 на сто от предлаганите акции от увеличението на капитала.

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

10.3. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

10.3.1.Банки и депозитарни институции.

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

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е “Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три Уши” № 10, ет. 4.

10.3.2.Инвестиционен посредник-поемател.

ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, на цялата емисия права, които се издават срещу всичките 150 000 акции от увеличението на капитала на Дружеството. ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се е задължил да поеме емисията права (да закупи за своя сметка правата от техните притежатели-учредителите на Дружеството) и да предложи емисията права за публична продажба на БФБ.

ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се е задължил да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на лицата, закупили на борсата права, да запишат акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в “Централен депозитар” АД.

ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се задължава да положи “най-големи усилия” за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

10.3.3.Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, след преценка на определящите фактори, включително: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството; факта, че Дружеството е новоучредено, не е извършвало дейност и не е придобило недвижими имоти; целта - създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

Разходи за сметка на инвеститорите. Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на борсата.

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

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

10.4. ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

В съответствие с изискванията на закона, в 7-дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Неофициалния пазар на БФБ (*чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК*).

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

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

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

От учредяването на Дружеството до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции.

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

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, учредителното събрание на "Агро Финанс" АДСИЦ, проведено на 30.01.2006 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев.

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.

11.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

11.2.1. Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13 от Устава, 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 регистрацията 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 акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава привилегирани 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 дивиденди 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 дивиденди 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.

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

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

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото 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 или на чл. 118 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

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

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

11.2.4.Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

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

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

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

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

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

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

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

11.2.6. Основания за прекратяване на Дружеството

Съществуването на Дружеството е ограничено за срок от 7 години.

Съгласно чл. 32, 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.

12. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА И НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

Долуподписаните, в качеството си на Изпълнителен директор, представляващ “Агро Финанс” АД и Изпълнителен директор, представляващ “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, с подписите си положени на 03.07.2006 г., декларират, че Резюмето, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ, не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни и отговаря на изискванията на закона.



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

Долуподписаният, в качеството си на Съставител на финансовите отчети на “Агро Финанс” АД СИЦ, с подписа си положен на 03.07.2006 г., декларира, че финансовите отчети на Емитента, не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.



.....

Елеонора Стоева

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

Изброените по долу лица с полагане на подписите си, положени на 03.07.2006 г., декларират, че:

(1) при изготвянето на Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото им е известно, информацията в Резюмето не е невярна, подвеждаща или непълна, и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Емитента.

	
Маруся Русева	Ралица Пеева
“Ти Би Ай Инвест” ЕАД	“Ти Би Ай Инвест” ЕАД