



agro finance

# ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част III от Проспекта

**EUR 5 000 000 облигационен заем**

5 000 Обикновени облигации

ISIN код: BG2100014112

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации 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 облигациите 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, ако са налице такива.

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж "Рискови фактори" на стр. 8 и сл. от настоящия документ, "Рискови фактори" на стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и "Рискови фактори" на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), с Решение № 52 - Е от 30.01.2012 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето.

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

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

30.11.2011 г.

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

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

“Агро Финанс” АДСИЦ е с адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. “Владайска” №71, ет.1.

Дружеството е учредено на учредително събрание, проведено на 30.01.2006 г., и е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, с решение на СГС № 1/23.02.2006 г. по ф. д. № 2125/2006 г.. На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март 2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и му е определен ЕИК175038005.

Дружеството има едностепенна система на управление. То се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав:

- Васил Стефанов Петков - Изпълнителен директор;
- Сава Василев Савов – Заместник-председател на съвета на директорите;
- Десислава Иванова Тошева – Председател на съвета на директорите;

Дружеството не е упълномощавало прокурист или търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните банки:

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

**Инвестиционни посредници**, пласирали настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране с емитента от 20.07.2011 г. са:

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Тинтява” № 13Б, вх. А, ет. 1;

ФК „Фина – С” АД - Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Дебър” 17.

Инвестиционният посредник, изготвил настоящия Проспект, съгласно сключен с емитента Договор за пласиране сключен с емитента от 20.07.2011 г. е:

**“Ти Би Ай Инвест” ЕАД** – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. “Тинтява” № 13Б, вх. А, ет. 1;

**Правен консултант** на Дружеството към настоящия момент е адв. Росица Митрева, юрист на обслужващото дружество “Агро Финанс Консулт” ЕООД, с адрес гр. София, р-н Красно село, ул. Владайска 71, ет. 1. Дружеството няма други трайни отношения с външни правни консултанти, както по принцип, така и по настоящата емисия облигации.

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

- “Агро Финанс Консулт” ЕООД, със седалище и адрес на управление град София, р-н Красно село, ул. Владайска 71, ет. 1, което ще осъществява управлението на имотите, правно обслужване и счетоводната отчетност на Дружеството.

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

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

**Одитор** на Дружеството от 2006 г. до 2010 г. включително е „Агейн такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52. „Агейн Такт” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

На проведеното на 09.06.2011 г. Общо събрание на акционерите е избран одитор за 2011 г. Николай Николов Орешаров, гр. София, с диплома 0494, член на ИДЕС - - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

**Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.**

Юридически лица, отговорни за изготвянето на Резюме са:

1. „Агро Финанс” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: град София, р-н Красно село, ул. Владайска 71, ет. 1;

2. ИП „Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1113, ул. “Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.1.

Физически лица, отговорни за изготвянето на Документа за ценните книжа са:

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

2. Светлана Ганевска – Директор за връзки с инвеститорите на „Агро Финанс” АДСИЦ.

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

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

Съставителят на финансовите отчети – Зорка Паскалева, Главен счетоводител на обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт“ ЕООД, изготвящо финансовите отчети на „Агро Финанс“ АДСИЦ, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни във финансовите отчети на емитента, а одиторите на Дружеството - за вреди, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

## 2. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 2.1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

#### **2.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Облигационния заем предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар и определен с решение от 20.07.2011 г. и 22.07.2011 г. на Съвета на директорите на «Агро Финанс» АДСИЦ е в общ размер от 5 000 000 (пет милиона) евро, разпределен в 5 000 (пет хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100014112, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ при условията на първично частно предлагане.

#### **2.1.2. Обща сума на емисията**

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 5 000 000 (пет милиона) евро, разпределен в 5 000 (пет хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

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

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ – София АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е 04 август 2016 г.

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

#### **2.1.4. Udължаване или намаляване на срока за търговия на облигациите. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации**

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

#### **2.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице**

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

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

### **2.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа**

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

Търговията на емисията облигации на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД се извършва съгласно Правилника на Българска Фондова Борса – София АД, Правилника на Централен Депозитар АД и договора и Общите условия към него на инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститора. (За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на удостоверителни документи за това, вж. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите от Документа за предлаганите ценни книжа)

### **2.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането**

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

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

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

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

## **2.2. ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ**

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2009 г. и 31.12.2010 г. и неодитирани финансови отчети към 30.09.2010 г. и 30.09.2011 г., изготвени всички съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО)

BGN 000	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2011
Приходи от основна дейност	2 173	2 117	3 281	2 350
Печала/загуба от дейността	111	910	1 029	1 149
Нетна/печалба загуба за периода на една акция	0.003	0.028	0.032	0.036
Сума на активите	51 748	51 078	53 180	57 096
в т.ч. парични средства	4 816	2 898	3 758	8 715
Нетни активи	44 861	45 513	45 632	45 815
Основен капитал	32 220	32 220	32 220	32 220
Брой акции	32 219 708	32 219 708	32 219 708	32 219 708
Дивидент на акция	0.0080	-	0.0300	-

### 2.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Представените по-долу данни за капитализацията и задължнялостта на „Агро Финанс“ АДСИЦ се основават на одитираните финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г. и неодитираните финансови отчети към 30.09.2010 г. и 30.09.2011 г. изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) и които са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

BGN 000	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2011
Собствен капитал, в т.ч.	44 861	45 513	45 632	45 815
Основен капитал	32 220	32 220	32 220	32 220
Резерви	4 765	4 765	4 765	4 765
Финансов резултат	7 876	8 528	8 647	8 830
Задължения, в т.ч.	5 616	5 519	5 577	11 180
Краткосрочни задължения	726	5 519	5 577	1 401
<i>вкл. обезпечен дълг</i>	-	-	-	-
Дългосрочни задължения	4 890	-	-	9 779
<i>вкл. обезпечен дълг</i>	-	-	-	9 779

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

Ралица Пеева, изготвила документа за ценните книжа, притежава 500 бр. акции на емитента. Никой друг от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от допускането до търговия на настоящата емисия облигациите, за които е изготвен този документ.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД и ФК „Фина – С” АД са инвестиционни посредници, осъществили по договор с Дружеството пласирането на емисията корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане, а “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се е задължил и да изготви настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

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

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

Първичното предлагане на облигации се извърши на 03.08.2011 г. при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица). Заемът бе сключен на 04.08.2011 г.

Условията, при които то се извърши, са определени в Решенията от 20.07.2011 г. и 22.07.2011 г. на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, и са конкретизирани (включително и началния и крайния срок за записване) в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 25.07.2011 г., одобрено с протокол от 01.08.2011 г. и подписано от Съвета на директорите на Емитента. В рамките на срока за записване са записани 5 000 (пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, т.е. записаният втори по ред облигационен заем с емитент „Агро Финанс“ АДСИЦ е с обща номинална стойност в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро.

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

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

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

ТАКСА	ГОДИШНО	ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
Разглеждане на Проспект в КФН		5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200 лв.	1 000 лв.
Такса за първоначална регистрация на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД		500 лв.
Годишна такса за поддържане на регистрация на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД	1 000	5 000 лв.

Съгласно подписания на 20.07.2011 г. Договор за пласиране на емисия корпоративни облигации чрез частно предлагане на първичен пазар и изготвяне на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, Емитентът не дължи на инвестиционния посредник отделно възнаграждение за изготвянето на Проспекта.

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

## 2.6. РИСКОВИ ФАКТОРИ

### 2.6.1. Рискове при инвестирането в земеделски земи (секторни рискове)

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти (земеделски земи) са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за



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

Дружеството инвестира и планира да инвестира средствата си основно в земеделска земя. Дружеството може да инвестира и в 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 на придобитите земеделски земи; 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 става все по-ликвиден. Поради това съветът на директорите на Дружеството счита, че влиянието на този риск е слабо, и в случай на необходимост Дружеството ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

### ***Неблагоприятни изменения на пазарните цени***

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

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

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

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавянето 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, когато са множество съсобственици (наследници) на земеделски имоти да достигнат до единно становище по сделката, което води до забавяне на процеса по придобиване на земята. Това от своя страна може да доведе до повишаване цената на придобиване, както и до прекратяване на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, залагащи активи с подценена стойност и надценени възможности за генериране на приходи.

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

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

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

### ***Намаление на равнището на рентите***

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

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

Основна част от приходите на Дружеството се формира и ще продължи да се формира от получените аренди/наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на арендаторите/наемателите и тяхната способност да заплащат редовно годишните си задължения. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите

арендатори/наематели Дружеството извършва и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите, показали коректност във взаимоотношенията си с „Агро Финанс“ АДСИЦ.

Също така Дружеството застрахова основна част от вземанията си по договорите за аренда и наем в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което обезпечава в голяма степен тяхната събираемост.

Издаването в неплатежоспособност на някой от арендаторите/наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване приходите от оперативна дейност и в същото време ще е налице и спад в общата заетост на инвестиционните имоти и по-ниската възвращаемост. Евентуалното обявяване 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 планираните приходи от аренда от дадения имот чрез намаляването им.

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

#### ***Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране***

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

#### ***2.6.2. Рискове, специфични за Дружеството (фирмени рискове)***

##### ***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 обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

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

"Агро Финанс" АДСИЦ е избрало "Агро Финанс Консулт" 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 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 "Обединена българска банка" АД отговаря на изискванията на чл.173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел защита на интересите на инвеститорите, замяната на банката-депозитар е възможна само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

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

#### ***Неетично и незаконно поведение.***

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

#### ***Напускане на ключови служители.***

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

### **2.6.3. Общи системни рискове**

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

### ***Регулационен риск***

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

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

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

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

### ***• Макроикономически риск и влияние на световната икономическа криза***

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5% през 2009 г., най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2010 г. икономическия растеж е 0.1% (технически край на рецесията), българското правителство продължава да изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като до момента ръстът на БВП се поддържа от нарасналия експорт. Инфлацията в страната спадна до 2.3% през 2010 г., най-ниските нива от 2003 г. насам, но се очаква повишаване в следствие на постепенното преодоляване на рецесията. ЕК прогнозира ръст на преките чуждестранни инвестиции през 2011 и 2012 г., като за първи път от 1997 г., държавният бюджет излезе на дефицит от 4.7% през 2009 г. и намаля до 4% през 2010 г. За 2011 г. ЕС прогнозира минимален ръст за БВП от 2.6% и

бюджетен дефицит под 3%. Положителен факт е подобреното търговско салдо, особено с оглед на намаляването на вноса през 2009-2010 г.

Показател	2008	2009	2010	2011 П	2012 П	2013 П	2014 П	2015 П
БВП (годишен реален темп, %)	6.0	(5.0)	(0.1)	2.6	3.7	4.2	4.0	3.8
Търговско салдо (% от БВП)	(22.9)	(9.6)	(2.6)	(4.0)	(4.5)	(4.9)	(5.3)	(5.4)
Инфлация (%)	12.0	2.5	2.3	2.7	3.0	2.8	2.7	2.7
Бюджетен дефицит (% от БВП)	1.8	(3.9)	(4.0)	(2.8)	(1.1)	(1.0)	(0.5)	(0.3)
Валутен курс USD:BGN (ср. за периода)	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.7	1.7	1.7
Валутен курс EUR:BGN	<i>Паричен съвет: Фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро</i>							
Основен лихвен процент (%)	5.1	2.4	0.2	1.3	1.8	2.6	3.4	3.4

*Източник: БНБ, Economic Intelligence Unit 2010*

Политическият консенсус за запазване на Валутния борд до влизане в ERM II, както и възможността за заем от МВФ или ЕС в случай на необходимост, до голяма степен намаляват риска от промяна на фиксирания курс на лева към еврото. Значителните валутни резерви, натрупани от бюджетните излишъци през последните години, както и ниското ниво на държавен дълг, допълнително дават основания за сигурност.

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарна среда, в която оперира Емитента.

На икономическо ниво това се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това затруднява бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството, както и повишава риска от събиране на вземанията на фирмата.

Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

Световната финансова и икономическа криза се отрази на бизнеса на повечето компании, включително и на дейността на Емитента. Значимото забавяне на икономическия растеж и навлизане в рецесия на повечето развити държави въздейства негативно на пазарните условия. Влиянието на кризата имаше отчетливо изражение в резкия срив на световния капиталов пазар и в частност на Българската фондова борса. Банково-финансовите измерения на кризата са свързани с ограничено кредитиране при утежнени условия.

Кризата създаде предпоставки както целия бизнес, така и Емитента да продължи своята дейност в сложна и трудно предсказуема бизнес среда. Но от друга страна това стимулира дружеството да оптимизира дейността си и да я насочи към придобиване на висококачествена земя само в целевите райони, комасиране на парцелите и по-тясно сътрудничество с арендаторите при експлоатирането на земята.

### ***Кредитен риск.***

През месец януари 2010 г. една от големите кредитни агенции – Moody's - потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България от Baa3 и увеличи перспективата от стабилна на позитивна. Това бе и първата корекция на рейтинг в положителна посока за страна-членка на ЕС от месец юли 2008 г. Агенцията обоснова решението си със стабилността на публичните финанси на страната, но заяви, че евентуално повишение на рейтинга ще зависи от способността на правителството да поддържа устойчива икономическа и финансова политика. През месец август 2010 г. този рейтинг бе препотвърден, на 22.07.2011 г. бе повишен до Baa2 със стабилна перспектива.

Преди това през 2008г. и 2009г., в следствие на световната финансова криза, редица агенции за кредитен рейтинг преразгледаха кредитния рейтинг на България в посока понижение.

На 30 октомври 2008 г. рейтинговата агенция Standard & Poor's понижи дългосрочния кредитен рейтинг на България от BBB+ на BBB, а краткосрочният рейтинг бе понижен от A-2 на A-3. Перспективата за рейтинга бе определена за негативна в резултат на нарасналите рискови фактори за страната. На 01.12.2009 г. рейтинговата агенция потвърди рейтинга на България, но повиши перспективата на стабилна.

В началото на ноември 2008 г. рейтинговата агенция Фитч рейтингс (Fitch Ratings) понижи рейтинга на България по дългосрочните задължения в чужда валута от „BBB с негативна перспектива“ на „BBB- със стабилна перспектива“. Дългосрочните задължения на страната в местна валута бяха оценени с „BBB със стабилна перспектива“, вместо дотогавашния рейтинг „BBB+ с негативна перспектива“. Към 30.04.2009 г. агенцията потвърди рейтинга на България, но даде отрицателна перспектива на дългосрочния рейтинг на страната в чужда валута „BBB-“, както и на рейтинга на дългосрочните задължения на страната в местна валута „BBB“.

В средата на м. декември 2008 г. Японската агенция за кредитен рейтинг (JCRA) понижи кредитния рейтинг на България от BBB+ на BBB за дългосрочните кредити в чужда валута и от A- на BBB+ за дългосрочните кредити в местна валута. Перспективата на рейтингите е негативна. На 24.07.2009 г. агенцията потвърди кредитния рейтинг на България от BBB за дългосрочните кредити в чужда валута и BBB+ за дългосрочните кредити в местна валута. Перспективата на рейтинга се запазва негативна.

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, каквато е настоящата емисия облигации.

За да се защити от ефектите на световната финансова криза, „Агро Финанс“ АДСИЦ използва стриктен подбор на наемателите/арендаторите си, като внимателно оценява тяхната надеждност и платежоспособност относно финансовата възможност да изплащат задълженията си. Също така

Дружеството застрахова вземанията си в Българската агенция за експортно застраховане, което позволява в голяма степен да се неутрализира ефекта от една бъдеща неплатежеспособност на някой от наемателите/арендаторите на дружеството.

### ***Валутен риск.***

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

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, растеж и оценка от международните рейтингови агенции. Фиксирането на курса от една страна ограничава директното вариране на българския лев към еврото, но от друга страна експонира риска от неблагоприятни движения на еврото на международните финансови пазари при обезценка на еврото.

Що се отнася до валутните операции на Дружеството, управляващите Дружеството възнамеряват да извършват операции изцяло в лева. 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. Присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни оказаха натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС до 2008 г., т.е. инфлацията в страната ни бе по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2008г. инфлацията (ХИПЦ от началото на годината до съответния месец) в страната бе 7.2%, през 2009 г. 1.6%, а през 2010 г. 4.4%. Инфлацията от началото на 2011 г. до м. Октомври е 1.7%. 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.

Все пак в контекста на развитието на цените на петрола и другите енергийни продукти през последните години, се очаква високите цени да окажат влияние върху инфлационните очаквания в страната. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо нивото на инфлация може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

### ***Политически риск.***



Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат в България е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страната. На парламентарните избори в началото на юли 2009 г. партия Граждани за европейско развитие на България (ГЕРБ), която е член на Европейската народна партия, спечели 48% от местата в парламента. ГЕРБ формира самостоятелно правителство с подкрепата на десните партии и се очаква да следва пътя и основните приоритети на бъдещата икономическа политика, очертани от предишните три правителства. Те са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия и Международния Валутен Фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007г. и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

#### ***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.

#### ***2.6.4. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия***

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

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

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

### **Лихвен или ценови риск**

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

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация:

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

където,

*CPN* - купонно плащане

*YTM* - годишна доходност до падежа в %

*m* - брой купонни плащания в година

*n* - поредност на купонното плащане

*M* - размер на главницата на падежа

### **Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на емитента**

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

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

### **Риск от промяна в параметрите на емисията**

Промяна в условията по настоящата облигационна емисия са допустими само при изрично решение на Общото събрание на облигационерите, притежаващи облигации от емисията. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите на основание чл.100а, ал.6 от ЗППЦК свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения.

Както решението на Съвета на директорите на Емитента за издаване на облигациите, така и Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане с емитент „Агро Финанс“ АДСИЦ от 25.07.2011 г. , не съдържат конкретни условия и ред за промяна в условията, при които са записани облигациите.

### **Реинвестиционен риск**

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

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

### **Ликвиден риск**

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

### **Валутен риск**

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

### ***2.6.5. Рискове за емитента, произтичащи от емитирането на дългови ценни книжа***

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

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

Влиянието на този риск значително може да се редуцира при точни разчети за това, как ще бъдат използвани средствата, привлечени от облигационерите след емитирането на ценните книжа и какви входящи парични потоци ще генерират същите(при емитента) до падежа на емисията.

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

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

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

**Забава на лихвени и главнични плащания**

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем.

Този риск се управлява чрез поддържане на необходимата ликвидност на Дружеството, чрез постоянно наблюдение на паричните потоци и използването на допълнително външно банково финансиране в необходимите моменти. Дружеството успешно е погасило няколко банкови заема и една облигационна емисия с което е показало, че успешно управлява ликвидността си.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за емитента обратно изкупуване на облигациите, предвидено в т. 4.8.3. от Документа за предлаганите ценни книжа. При посочените обстоятелства би възникнало задължение за Емитента да изкупи обратни целия облигационен заем, което би нарушило нормалната му дейност. Считаме, че усилията на ръководството на „Агро Финанс“ АДСИЦ за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвидения достатъчно дълъг срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на БФБ-София АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### 3.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

##### 3.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.

Наименованието на Дружеството е "Агро Финанс" АДСИЦ (с еквивалент на изписване на латиница "Agro Finance" REIT). От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд – 23.02.2006 г. до датата на настоящия документ не са настъпвали изменения в неговото наименование.

##### 3.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.

Дружеството е учредено в България на учредително събрание, проведено на 30.01.2006 г., и е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, с решение на СГС от 23.02.2006 г. Дружеството е със седалище гр. София и адрес на управление, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71, ет. 1. Тел: +359 (2) 915 78 77. Страницата на дружеството в Интернет е: <http://www.agrofinance.bg>.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 175038005.

##### 3.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.

Датата на учредяване на Дружеството е 30 януари 2006г. Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на СГС № 1 от 23.02.2006, парт. № 101897, том 365, страница 50, рег. 1, по фирмено дело № 2125/2006 година.

На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март 2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175038005.

Първоначално дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър. На проведеното на 02.11.2010 г. извънредно Общо събрание на акционерите (ОСА) е взето решение дейността на дружеството да не се ограничава със срок и са приети съответни изменения и допълнения в Устава.

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

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

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

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

### **3.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, свързани с неговата платежоспособност.**

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

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

С решение № 3 от 27.09.2006 г. Софийски градски съд вписва първоначалното увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв., чрез издаване на 150 000 лв. обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка.

На свое заседание от 08.02.2007 г. Съветът на директорите взема решение за второ увеличаване на капитала на дружеството. Подписката приключва успешно на 03.05.2007 г. С решение № 4 от 09.05.2007 г. Софийски градски съд вписа второто увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 16 137 954 лв., чрез издаване на 15 487 954 лв. обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка.

На 13.07.2007 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което, освен решенията във връзка с дейността на дружеството през отчетната 2006 г., се взема решение и за промяна в състава на съвета на директорите на Дружеството: освобождават се ЗПАД „БУЛСТРАД“ АД, ЗАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ“ АД, „СИЕСАЙЕФ“ АД и „ПЕРСИМОН“ ЕООД като членове на съвета на директорите и се избират за нови членове Сава Василев Савов и Десислава Иванова Йорданова.

С решение на Съвета на директорите от 26.10.2007 г. е избрано и съответно е сключен договор с още едно обслужващо дружество, освен „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД – ПрофиНет ЕООД, което да извършва дейността по обслужване на недвижимите имоти, правно обслужване и осъществяване на счетоводната отчетност на дружеството.

На свое заседание от 12 октомври 2007 г. Съветът на директорите взема решение за трето увеличаване на капитала на дружеството чрез издаване на 16 137 954 броя нови обикновени безналични акции с право на глас. Увеличението на капитала се осъществява през 2008 г., като подписката приключва успешно на 13.06.2008 г. със записването на общо 16 081 754 броя нови акции. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър към

Агенцията по вписванията на 22.07.2008 г., като общият размер на капитала на Дружеството в резултат на увеличението възлиза на 32 219 708 лева.

На 21.03.2008 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, приема решение за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации, в размер на 2 500 000 евро, ISIN код BG2100007082, фиксирана лихва в размер на 7,5% годишно, шестмесечен период на лихвени плащания, срок на облигационния заем – 36 месеца, с дата на сключване 25.03.2008 г. и падеж 25.03.2011 г. и при спазване на всички приложими законови и подзаконовни разпоредби. Облигациите са заявени за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и същата емисия корпоративни облигации е допусната за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Неофициален пазар на облигации” на 22.07.2008 г.

На 24.04.2008 г. Съветът на директорите взема решение за промяна в представителството на Дружеството. Съветът на директорите освобождава Десислава Йорданова от длъжността Председател на съвета на директорите и я избира за Изпълнителен директор. Също така освобождава Огнян Калев от длъжността Изпълнителен директор и го избира за Председател на съвета на директорите. Промяната в представителството на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.05.2008г.

На 30.06.2008 г. е проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на което, освен решенията във връзка с дейността на дружеството през отчетната 2007 г., се освобождават от длъжност всички членове на съвета на директорите поради предстоящото изтичане на първоначалния им тригодишен мандат в началото на следващата година и се избират нови членове на съвета на директорите. За членове на СД с нов петгодишен мандат са избрани Десислава Иванова Йорданова, Валентина Николова Цонева и Сава Василев Савов. Взето е решение и за промяна на адреса на управление на Дружеството. Гласуваните на ОСА промени са вписани в Търговския регистър към АВ на 11.08.2008 г., като Валентина Николова Цонева е избрана за Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ, Сава Василев Савов – за Заместник-председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ, а Десислава Иванова Йорданова – за изпълнителен член на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; адресът на управление на Дружеството е ул. „Владайска“ № 71, ет.1.

С решение № 1082-ДСИЦ от 18.08.2008 г. Комисията за финансов надзор издава одобрение на „Агро Финанс“ АДСИЦ за замяна на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД с „Профинет“ ЕООД като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ. Договорът с обслужващото дружество “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД е прекратен считано от 01.09.2008 г.

На 9 декември 2008г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписва промяна в името и адреса на управление на обслужващото дружество на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Името на обслужващото дружество се променя от „Профинет“ ЕООД на „Агро Финанс Консулт“ ЕООД. Адресът на управление е София 1606, ул. Владайска 71.

На 29.06.2009 г. е проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ, на което, освен решенията във връзка с дейността на дружеството през отчетната 2008 г., е приета промяна на възнагажденията на членовете на СД и е избран одитен комитет.

На свое заседание Съветът на директорите на БФБ-София АД взема решение да добави „Агро Финанс“ АДСИЦ в индекса BG TR30. Промяната е в сила от 23.09.2009г. Индексът BG TR30 стартира на 3 септември 2007 г. с начална стойност 1 000 пункта. Той е базиран на промяната на цените на акциите, включени в него с равно тегло на всяка една от участващите емисии. Компаниите трябва да имат пазарна капитализация не по-малка от 10 млн. лева, фрий-флоутът им да е равен на поне 10% от размера на емисията, а броя акции от емисията да е не по-малък от 250 000.

На 11.03.2010 г., по искане на „Галакси пропърти груп“ ООД в качеството му на акционер, притежаващ повече от 5% от капитала на „Агро Финанс“ АДСИЦ, Софийски градски съд назначава контролър, който да извърши проверка на счетоводната документация на „Агро Финанс“ АДСИЦ и да изготви доклад за установените от него констатации. Докладът на независимия контролър, извършил проверка на счетоводната документация на „Агро Финанс“ АДСИЦ, е представен на КФН и БФБ, както и на обществеността чрез избраната от Дружеството медия „Бюлетин Investor.BG“. Докладът е обявен в търговския регистър и може да бъде прочетен на корпоративния сайт на Дружеството: <http://www.agrofinance.bg/>

На 30.06.2010 г. е проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което, освен решенията във връзка с дейността на дружеството през отчетната 2009 г., е приета промяна в устава на дружеството, съгласно която дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ за в бъдеще не се ограничава със срок /в сила след одобрение от КФН и вписване в ТР/, и е гласувано разпределяне на брутен дивидент за 2009 г. в размер на 257757.66 лв. или 95.90% от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 268 780.14 лв., или брутен дивидент на една акция в размер на 0.008 лв. и нетен дивидент на една акция в размер на 0.0076 лв.

На 30.07.2010 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт“ ЕООД подписват Анекс към Договора между тях от 26.10.2007г., с което се приема годишното възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1,5% от стойността на активите да бъде променено на 1,5% от стойността на придобиване на инвестиционните имоти. Възнаграждението ще се изчислява и изплаща на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие и е равно на 0.375% върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството към края на съответното тримесечие. Промяната във възнаграждението влиза в сила от 01 юли 2010 г.

На 02.11.2010 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което са потвърдени взетите на редовното годишно общо събрание от 30.06.2010 г. решения, включително относно срока на дейността на Дружеството, като от учредено за определен срок „Агро Финанс“ АДСИЦ става дружество, чиято дейност не се ограничава със срок

На 14.03.2011г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което г-жа Валентина Цонева е освободена като член на съвета на директорите и на нейно място е избран Васил Петков. Утвърдена е и съответната промяна в одитния комитет на дружеството.

На 14.03.2011 г. Съветът на директорите на «Агро Финанс» АДСИЦ взема решение за сключване на договор за банков кредит съгласно чл. 21, ал. 2 от



ЗДСИЦ и за обезпечаването му. На 16.03.2011г. е сключен договор за банков кредит в размер на 3 млн. лева, при 8% годишна лихва, срок до 01.12.2011г. и издължаване еднократно на падежа.

На датата на падежа 25 март 2011 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ изплати в пълен размер задълженията си по лихва и главница по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации /6AGA/, ISIN код BG2100007082. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години с фиксиран лихвен процент в размер на 7,5 % на годишна база. Плащане за погасяване на главницата на облигациите, както и последно шесто лихвено плащане, получиха всички облигационери, вписани като такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 19.03.2011г.

На 09.06.2011 г. е проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което, освен решенията във връзка с дейността на дружеството през отчетната 2010 г., е гласувано допълнително възнаграждение по реда на чл. 51 ал. 2 от Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ на изпълнителния член и на заместник-председателя на съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2010 г. По предложение на Одитния комитет е избран нов одитор на дружеството – Николай Орешаров, който да провери и завери годишния финансов отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ за 2011 г. Приети са и промени в устава, касаещи овластяването на съвета на директорите да взема решения за увеличаване на капитала и за издаване на емисии облигации.

На 28.06.2011г. в Търговския регистър е вписана промяна в представителството на Дружеството: на основание взето от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ решение от 23.06.2011г., г-жа Десислава Иванова Тошева е избрана за Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ, а г-н Васил Стефанов Петков - за изпълнителен член на СД и представляващ „Агро Финанс“ АДСИЦ.

Съгласно решения на Съвета на директорите на Дружеството от 20.07.2011 г. и 22.07.2011 г., взети на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и във връзка с чл. 45 от Устава на Дружеството, „Агро Финанс“ АДСИЦ емитира настоящите корпоративни обезпечени облигации (сключи облигационен заем) при следните параметри – максимален размер 5 000 000 (пет милиона) евро; фиксиран размер на лихвата от 8.00% (осем на сто) годишно, платима на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 г. Облигационният заем е сключен на 04.08.2011г.

На 03.09.2011г. «Агро Финанс» АДСИЦ предсрочно погаси задължението си по сключен договор за банков кредит в размер на 3 000 000 /три милиона/ лева с Корпоративна търговска банка АД.

На 10.10.2011г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което г-жа Десислава Тошева - Председател на съвета на директорите, е избрана за Председател на Одитния комитет на Дружеството. Освен това е утвърдена промяна във възнагражденията на съвета на директорите.

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

### 3.2. ИНВЕСТИЦИИ

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

Предметът на дейност на "Агро Финанс" АДСИЦ е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Основните инвестиции на Дружеството от учредяването му и от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност.

#### Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към 31.10.2011 г. Дружеството е придобило 16 049 бр. недвижими имота, предмет на секюритизация, с обща площ 130 823,92 дка.

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

Общо придобити от Дружеството имоти към 31.10.2011 г. по видове имоти

Вид на имота	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя от вида
Поземлени имоти в горски територии	211.21	0.16%
Поземлени имоти в земеделски територии	130 612.71	99.84%
Поземлени имоти в урбанизирани територии	0.00	0.00%
Общо	130 823.92	100.00%

#### Качество на придобитите поземлени имоти в към 31.10.2011 г.

Категория	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
I	17.99	0.01%
II	5 861.53	4.48%
III	49 855.02	38.11%
IV	39 478.78	30.18%
V	21 136.01	16.16%
VI	9 405.19	7.19%
VII	2 724.35	2.08%
VIII	750.69	0.57%
IX	1 120.99	0.85%
X	473.37	0.36%
Общо	130 823.92	100%

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

Към 31.10.2011 г.

Област	Обща площ в декари	% от общия обем притежавана земя от вида
Бургас	7 045.46	5.38%
Варна	985.73	0.75%
Велико Търново	6 579.03	5.03%
Видин	4 524.65	3.46%
Враца	17 784.62	13.59%
Габрово	211.49	0.16%
Добрич	2 180.38	1.67%
Ловеч	2 533.45	1.94%
Монтана	26 508.87	20.26%
Пазарджик	712.86	0.54%
Плевен	32 611.43	24.93%
Пловдив	255.98	0.20%
Разград	3 720.43	2.84%
Русе	4 787.19	3.66%
Силистра	932.44	0.71%
Сливен	204.78	0.16%
София	20.80	0.02%
Стара Загора	2 882.60	2.20%
Търговище	4 890.23	3.74%
Хасково	2 233.37	1.71%
Шумен	7 320.15	5.60%
Ямбол	1 897.99	1.45%
Общо	130 823.92	100%

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

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

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

Отдадени и неотдадени под аренда недвижими имоти към 31.10.2011 г.

Вид имот	Общ брой имоти	Декари	% от общия обем придобита земя
Неотдадени под аренда имоти	1 791	11 709	8.95%
Отдадени под аренда имоти	14258	119 115	91.05%
Общо	16 049	130 824	100%

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.

### 3.2.1.4. Оценка на недвижимите имоти

В изпълнение на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило последна оценка на придобитите имоти към 31.12.2010 г.

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

Период до	Брой имоти	Площ в декари	Оценка при придобиване	Стойност в края на периода по Баланс
31/12/2009	15 796	126 437	37 570 277	44 544 613
31/12/2010	16 161	130 681	39 144 781	45 894 510
30/09/2011	16 090	130 827	39 267 581	45 948 772
31/10/2011	16 049	130 824	39 351 016	45 950 795

Подробна информация за оценката на придобитите недвижими имоти е представена в Приложение № 5 към Документа с информация за Дружеството (Регистрационен документ).

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в т. 5.2.2. „Пазар на земеделската земя в България“.

### 3.2.1.5. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 30.09.2011г. относителният дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда е както следва:

- за стопанската 2010/2011 година - 71% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2010/2011 година, чиято обща стойност за стопанската година е в размер на 2 793 хил. лева. Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2010/2011 година се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2011 г. Към датата на Проспекта тези наеми (които са неплатени) все още не са падежирали и съответно, не са просрочени.

- за стопанската 2009/2010 година - 4% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година, чиято обща стойност за стопанската година е в размер на 2 370 хил. лева.

- за стопанската 2008/2009 година - 3% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2008/2009 година, чиято обща стойност за стопанската година е в размер на 1 523 хил. лева.

- за стопанската 2007/2008 година - 1% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2007/2008 година, чиято обща стойност за стопанската година е в размер на 540 хил. лева.

Към 30.11.2011г. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда са както следва:

- за стопанската 2011/2012 година възлизат на 3 165 хил. лева и представляват 95% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2011/2012 година, чиято обща стойност е в размер на 3 338 хил. лева. Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2011/2012 година се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2012 г.

- за стопанската 2010/2011 година възлизат на 826 хил. лева и представляват 29% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2010/2011 година, чиято обща стойност е в размер на 2 814 хил. лева. (включени са нови вземания).

- за стопанската 2009/2010 година възлизат на 84 хил. лева и представляват 4% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година, чиято обща стойност е в размер на 2 371 хил. лева.

- за стопанската 2008/2009 година възлизат на 49 хил. лева и представляват 3% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2008/2009 година, чиято обща стойност е в размер на 1 523 хил. лева.

- за стопанската 2007/2008 година възлизат на 4 хил. лева и представляват 1% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2007/2008 година, чиято обща стойност е в размер на 540 хил. лева.

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

След датата на последния годишен отчет (31.12.2010 г.) Дружеството не е придобивало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизирания актив.

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

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

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

Към датата на проспекта не съществуват поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции на дружеството в земеделска земя.

Настоящата емисия не е целева и набраните чрез първично частно предлагане средства от издадените облигации се използват и ще бъдат използвани за финансиране на основната дейност на емитента – секюритизация на недвижими имоти, вкл. придобиване на земеделска земя и всички оперативни и инвестиционни разходи на дружеството. Емисията е усвоена в пълен размер от набирателната сметка на 03.09.2011 г., от когато е на разположение на

Дружеството. Сумата от средствата от емисията и от приходите от дейността се използват за финансиране на всички оперативни и инвестиционни разходи на дружеството. За периода от усвояване на средствата от облигациите до датата на изготвяне на Проспекта дружеството няма закупени нови поземлени имоти и е погасило банков заем в размер на 3 000 000 лева. Паричните средства по депозитни сметки на Дружеството към 30.11.2011г. са в размер на 8 724 140 лева.

### **3.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента**

Бъдещите инвестиции в недвижими имоти ще бъдат финансирани със средства от настоящата емисия облигации и приходите от дейността.

## **3.3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

### **3.3.1. Основни дейности на емитента. Главни категории продавани продукти и/или услуги. Главни пазари. Конкурентоспособност.**

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

„Агро Финанс“ АДСИЦ не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите. Основните цели на дружеството са: придобиване, окрупняване и отдаване под аренда на парцели земеделска земя, с цел постигане на доход чрез наем или продажба на придобитите имоти. За периода на съществуването си, Дружеството не е променяло предмета си на дейност. За приходите на дружеството виж т.12 „Финансова информация“, част от Регистрационния документ. Подробна информация за пазара, на който оперира емитента е представена в т. 8.3“, част от Регистрационния документ..

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

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

Конкурентоспособността на Дружеството се обуславя от следните предпоставки:

- Изградена е ясна процедура по придобиване на недвижимите имоти, чрез широка мрежа от агенти на Дружеството;
- Осигурена е постоянна ликвидност, спомагаща за провеждането на гъвкава политика по отношение придобиваните имоти;

- Дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от корпоративен данък.

### 3.4. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

#### 3.4.1. Инвестиционни и финансови цели

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

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

Дружеството секюритизира недвижими имоти (поземлени имоти). С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може по решение на Съвета на директорите да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 100 милиона лева. Освен това Дружеството може по решение на Съвета на директорите да издава облигации в общ размер до 100 млн. лева, независимо от броя на емисиите.

Предвидено е максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

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

#### 3.4.2. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

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

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

1. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи;

## 2. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи

3. поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции; Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

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

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

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

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

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. Това 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.

### 3.4.3. Критерии за избор на недвижими имоти

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

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

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



### • *Цена на придобиване*

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

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

### • *Географско разположение*

Не съществуват предварителни ограничения относно географското разположение в страната, където се придобиват земеделски земи. Закупуват се земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка. На този етап Дружеството вече е акумулирало портфейл от земеделска земя, и е определило приоритетни землища, в които е съсредоточило дейността си, по закупуване, комасиране и арендуване.

### • *Обработваемост на земеделската земя*

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

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

- Наличие на арендатори или кооперации, обработващи земята в съответното землище;
- Наличие на договори за наеми и аренда;
- Възможности за окрупняване на притежаваните земеделски земи. Парцелите с по-голяма площ предлагат възможности за по-ефективна обработка на земята и се предпочитат от арендаторите, но имат по-висока стойност на придобиване отколкото средната пазарна цена за съответния регион.
- Приоритетно се закупуват парцели с площ над 10 дка, но не се изключва и възможността да бъдат закупени парцели под 10 дка с цел комасиране.
- Купуват се приоритетно парцели от първа до пета категория, но се допуска закупуването на парцели и с по-ниска категория.
- Денивелацията на парцелите да не е по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделската земя, подлежаща на закупуване, да е с „правилна форма“.
- Поливност, отстояние от път и голямо тържище, наличието на допълнителни ограничения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, вододайна зона и др.

## 4. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

### 4.1. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

„Агро Финанс“ АДСИЦ има сключен договор с обслужващо дружество относно обслужването на дейността му.

➤ „Агро Финанс Консулт“ ЕООД, (предишно наименование „ПрофиНет“ ЕООД)

„Агро Финанс Консулт“ ЕООД ще осъществява дейността по обслужване на недвижими имоти, водене и съхраняване на счетоводната отчетност и правно обслужване на „Агро Финанс“ АДСИЦ

*Седалище и адрес на управление:*

гр. София, ул. Владайска 71 ет. 1

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

ЕИК: 175156053

*Номер и партида на вписване в търговския регистър:*

„Агро Финанс Консулт“ ЕООД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по фирмено дело №12082/2006 г. под партиден №8109169, том 1473, стр. 11. Към датата на настоящия Регистрационен документ, дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175156053.

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

„Агро Финанс Консулт“ ЕООД е създадено през 2006 г. с цел извършване на финансово-консултантска дейност, предоставяне на специализирани посреднически услуги, счетоводни услуги, покупко-продажба на недвижими имоти и др. Екипът от служители и други лица, работещи за Дружеството, има опит в извършване на следните дейности:

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

Екипът от специалисти в „Агро Финанс Консулт“ ЕООД е натрупал богат опит и в областта на сделки с недвижими имоти и управлението на инвестиционни имоти, пряко свързани с дейността на АДСИЦ, а именно:

- Изготвяне на проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на предложения за покупка от АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;

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

Организационната структура на дружеството включва отдел за анализ на пазара на земеделска земя и изготвяне на предложения за покупка на земеделска земя, юридически отдел и финансово-счетоводен отдел. При изпълнение на дейностите и услугите като обслужващо дружество на „Агро Финанс“ АДСИЦ, „Агро Финанс Консулт“ 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, работещи за „Агро Финанс Консулт“ ЕООД, пряко ангажирани с обслужване дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ:

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

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

**Йордан Витков** е специалист с над двадесет и пет годишен опит в областта на селското стопанство. Завършил е Висшия стопански институт, Пловдив, специалност „Растителна защита“. Притежава квалификация „Мениджмънт на агрофирмите и борсите“ от Селско-стопанската академия в София (1992г.).

Заемал е длъжностите председател и главен агроном на ТКЗС – с. Чокоба, Сливен; агроном във „Флорина България“ АД – фирма за производство на натурални сокове, както и управител на собствена фирма, част от дейността, на която е била в областта на пазара на земеделска земя, включително и арендоването на земеделска земя. Г-н Витков е ангажиран пряко с дейността по покупка на земя, отговаряща на определени критерии за качество.

**Валентин Томов** ръководи дейността по оперативното управление на дейностите, свързани с подготовка на сделките със земеделска земя. 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.

**Зорка Паскалева** ръководи дейността, свързана със счетоводната отчетност и обслужване на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Тя е магистър по „Счетоводство и контрол“ от Университета за национално и световно стопанство и е завършила допълнителна специализация към Института за следдипломна квалификация към УНСС (Външна търговия и международно право и Обучение по МСС). Зорка Паскалева има над десет годишен опит като главен счетоводител във фирми като Търговска вериза „Зора“, „ТМА Фарма“ ЕООД и други, като е изготвяла месечни отчети за приходите и разходите, месечни баланси, отчети за паричните потоци, годишни финансови отчети и справки, свързани с дейността на съответните фирми.

**Велизар Стоянов и Ивайло Петков** отговарят за оперативното управление на дейностите, свързани с отдаване на земеделската земя под аренда или наем и последващото стопанисване от трети лица.

Велизар Стоянов е бакалавър по „Публична администрация“ от Нов Български Университет. Заемал е ръководна длъжност по организиране на транспортната дейност на „Бохемия“ ЕООД, „Международни пътувания“ ЕООД, „Метеора тревел“ ЕООД, „Дискавър“ ЕООД и др. Заемал е и контролираща длъжност в Държавна автомобилна инспекция.

Ивайло Петков е магистър по „Финансов контрол“ от Университета за национално и световно стопанство и има придобити допълнителни квалификации по „Управление на инвестициите“ и „Успешни продажби“.

За юридически становища, консултации и цялостно правно обслужване „Агро Финанс Консулт“ ЕООД 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 съд; 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 за сключване на договори; подготовка и изготвяне на искиви молби във връзка с разваляне на договори, прекратяване и неизпълнение на договори.

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

#### 4.2. БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Света София“ №5, тел: +359 (2) 811 37 52, факс: +359 (2) 988 08 22, Интернет страница: [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg), [dichev\\_s@ubb.bg](mailto:dichev_s@ubb.bg).

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

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

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

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

#### 4.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ОДИТОР

„Брайт Консулт“ ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на No 1/16.04.1994г. на Софийски градски

съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

Седалището на фирмата е:

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

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

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

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

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

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

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

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

Собственикът на фирмата - д-р Валентин Първанов е основател на фирмата и неин методически ръководител. Основател е и е председател на Асоциацията на българските 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.

#### Одитор

На проведеното на 09.06.2011г. ОСА е избран за одитор за 2011 година НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, София, с диплома № 0494, член на ИДЕС -

Институт на дипломираните експерт счетоводители. Договорът за независим финансов одит на годишния финансов отчет е сключен на 04.07.2011 г.

Одитор на Дружеството за 2006 г. до 2010 година, вкл., е „Агейн такт“ ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков“ № 52. „Агейн Такт“ ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

#### 4.4.ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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 изпращането на материалите за свикани общи събрания на Дружеството 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.

Директорът за връзки с инвеститорите се назначава на трудов договор, като трябва да притежава подходяща квалификация и опит за изпълнение на задълженията си. Той не може да бъде член на Съвета на директорите на Дружеството.

Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си на редовното годишно общо събрание на акционерите.

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

Светлана Ганевска не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. Не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната ѝ дейност.

## 5. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

### 5.1. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ

„Агро Финанс“ АДСИЦ не осъществява развойна дейност.

Дейността на емитента е зависима единствено от лиценза за осъществяване на дейността си като дружество със специална инвестиционна цел

Дейността на емитента не е зависима от други патенти, лицензи и други.

### 5.2. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА

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

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

- Система за агропазарна информация – САПИ ООД, последно статистическо изследване с данни до края на 2009 г;
- Министерство на земеделието, горите и аграрната реформа – Аграрен доклад от 2010 г. с актуални данни до 2009 г.;
- Българската асоциация на собствениците на земеделски земи;

#### 5.2.1. 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 динамично развиващите се сектори на икономиката на България.

След приемането на България в ЕС и членството в НАТО бе формирана положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. В следствие на това до 2007-2008 г. се наблюдаваше повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната. След този период обаче, в следствие на световната криза и редица други фактори от местно ниво (лоша инфраструктура и т.н.) обемът на пазарът на недвижими имоти лавинообразно спадна.



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.

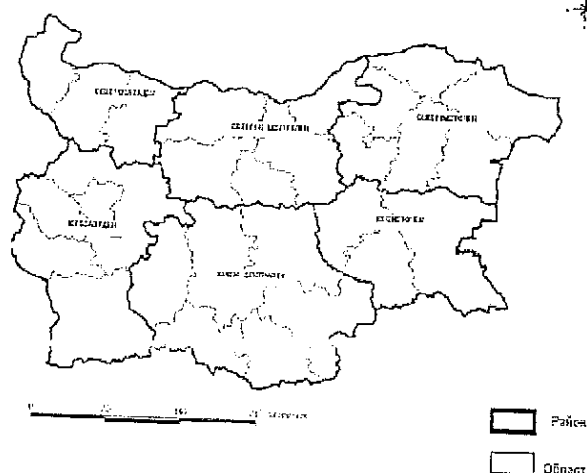
Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти до края на 2008 г. бяха твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди вече се усещаше пренасищане, при офисите се наблюдаваше повишаване на търсенето, което не можеше да бъде постигнато от предлагането на такива имоти. Тенденциите на пазара на земеделска земя също вървяха към повишаване на търсенето на определени ценови нива.

Очакванията бяха, че след влизането на България в ЕС, цените на земите ще продължат да се повишат и ще се доближават до тези в страните от Централна и Източна Европа. Двигател на тази тенденция бяха не само големите земеделски производители, но и появилите се дружества със специална инвестиционна цел. Фондове за земеделска земя бяха едни от най-активните купувачи на земеделска земя в страната. Появата им всъщност бележи и един изцяло нов етап от развитието на пазара на земя в България. Ако преди това сделките за земеделските имоти бяха предимно спорадични и най-често свързани с чисто формално прехвърляне на собствеността, тенденцията вече е на покупката им да се гледа като на дългосрочна инвестиция. След появата на АДСИЦ 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.

През 2008 г. се отчете изключително активен пазар на недвижими имоти и особено на земеделски земи. С началото на финансовата криза и особено от 2009 г. насам този пазар като цяло загуби обема и нивата си, а в някои от секторите му (жилищни имоти и офиси) започна да се наблюдава влошаване на финансовото състояние на икономическите субекти и дори реализиране на първите фалити.

- **Земеделски земи в България**

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



Северозападен район обхваща областите Видин, Враца и Монтана;

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

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

Югоизточен район – Бургас, Сливен и Ямбол;

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

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

**Използваната земеделска площ (ИЗП)** се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи, семейните градини и оранжерийните площи. През 2009 г. тя е 5 029 585 ха, което е 45.3% от територията на страната и продължава да намалява, като през 2009 г. намалението е 1.4% спрямо 2008 г.

**Обработваема земя** са площите, които се включват в сеитбооборота, временните ливади с житни и бобови треви и угарите. През 2009 г. те заемат 3 122 516 ха или 62.1% от използваната земеделска площ. През годините дялът на обработваемата земя се увеличава, като през 2009 г. увеличението е 2.1% спрямо 2008 г.

### 5.2.2. Пазар на земеделски земи в България

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

#### • Развитие на пазара на земеделски земи

За разлика от 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 разпоредят със

своята собственост. През 1999 г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още е слабо и пазара е нерегулиран. Периодът 2000 г.-2003 г. се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. значително се увеличиха сделките със земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 г. и 2006 г., когато пазарът на земеделски земи стана активен и атрактивен за инвеститорите. През 2004 -2006 г. в повечето райони на страната имаше превес на търсенето над предлагането. През 2007 г. тенденциите се доразвиха, като през 2008 г. пазарът достигна върха си. От 2009 г. тенденциите се обърнаха, като основната причина за това е световната финансова криза и по-специално:

1. Започна активното предлагане на земи от собственици, като основната причина не е търсенето по-високи цени, а желание за бързо реализиране с цел решаване на финансови проблеми. Това доведе до спад на цените; Тази „лесна земя“ обаче към края на 2009 г. започна да се изчерпва.
2. Избирателност и внимателно подбиране на имотите от страна на купувачите – завишени изисквания за равнинни терени, по-големи парцели и т.н.;
3. Намалена, дори липсваща конкуренция между купувачите.

След лекото понижение през 2009-та в момента продажбата на земя от дребните собственици се движи на цени в рамките на тези преди кризата и плавно се повишава.

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

През 2007 г. пазарът на земеделски земи се характеризираше с преобладаващо търсене на земи пред предлагането. Това се дължеше най-вече на възможността да бъде получавана финансова субсидия на база единица площ. През следващите 2-3 години тази тенденция отстъпи място и на преден план излезе тенденцията за стремеж у големите арендатори и инвеститори за окрупняване на имотите. Според Българската асоциация на собствениците на земеделски земи пазарът на земеделска земя се е активизирал през 2011 г. като очаквания ръст на цените на земеделска земя към края на годината е между 10 и 15%.

За 2010 година (по информация на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи) средната цена на земеделската земя в страната е била 310 лв./дка. В Централен Северен и Северен източен райони /без Добруджа/ - 200-320 лв./дка, в Добруджа - 350-450-550 лв./дка., в Ямбол-Бургас /Югоизточния район/ - 200-280 лв./дка, Хасково - 180-250 лв./дка. В Централен южен район (Пловдив-Стара Загора) цените са били между - 280-350 лв./дка. В Югозападния район - посока Кюстендил-Петрич пазарът и през 2010 г., и сега е слаб.

През 2011 година (отново по информация на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи) цените са нараснали средно с 15-20%. В

сравнение с предходната година. В някои области като Добрич нарастването е с над 50%. За малките парцели с площ 5-15 декара средната цена се движи в рамките на 360-420 лв. на декар в зависимост от областта. Само в Добричко цените са по-различни, като минимумът е 700 лв./дка. По-големите терени са се продавали през 2011 г. на стойности между 700 и 900 лв. на декар.

### • Тенденции на пазара

В следващите таблици са показани основните тенденции в развитието на пазара на земеделски земи по региони. Към датата на съставяне на настоящия документ е налична официална статистика за края на 2009 г.

#### Сделки осъществени през периода 2000/2009 г.

Райони	Брой сделки										Брой сделки за периода 2000/2009 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	970	1 719	2 623	1 912	5 865	6 577	19 910	23 511	16 456	14 018	93 761
Северен Централен	2 055	4 067	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822	32 347	37 856	32 332	163 840
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	22 820	25 485	23 555	173 674
Югоизточен	1 435	2 332	4 675	4 740	8 148	11 474	12 468	16 808	15 609	17 365	95 056
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	21 026	26 723	22 657	124 148
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 945	2 607	8 550	12 044	5 171	42 686
За страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	92 530	125 062	134 173	115 208	693 165

#### Количество продадена земя през периода 2000/2009 г.

Райони	Продадена земя - (дка)										Продадена земя за периода 2000/2009 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	65 951	74 026	168 039	226 098	164 321	170 745	953 693
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	65 100	77 403	115 822	206 895	317 192	360 903	276 595	1 605 295
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546	252 372	355 559	266 346	2 388 809
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897	157 254	162 004	161 686	934 688
Южен Централен	18 169	49 390	32 796	27 141	60 832	77 285	103 237	155 905	255 999	167 493	938 247
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271	44 115	75 323	30 920	227 816
За страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463 330	594 349	901 886	1 152 937	1 374 108	1 073 785	7 048 750

#### Средна продажна цена за декар за периода 2000/2009 г.

Райони	Средна цена - лв./дка)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170	443	351	268	
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346	607	491	279	
Североизточен	123	129	107	117	138	1 157	1 287	1 687	1 092	574	
Югоизточен	112	126	164	157	545	4 212	5 171	4 218	679	331	
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792	897	868	578	
Югозападен	618	509	574	967	2 591	15 366	13 393	13 763	12 364	10 176	
За страната	137	141	141	143	306	1 854	1 627	1 846	1 373	690	

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 33% от продадената земя е регистрирана в него. Забелязва се тенденция на нарастване на обема продадена земя и сключените сделки и в Северния централен район, като дори през 2008 г. обемът там е превишавал този в Североизточния район. Умерено

развит е пазарът на земеделски земи в Югоизточен, Южен централен и Северозападен район.

Слабо развит е пазарът на земеделски земи в Югозападен райони на страната. Прави впечатление, чрез през 2007 г. се е активизирал пазара в Северозападния регион, способствано от все още най-ниската цена на сделки със земя там. На другия полюс е Югозападния район на страната. Там средната пазарна цена за 2007 г. е 13 763 лв./дка, а броят на регистрираните сделки е символичен – 8 550 бр. за 44 хил. дка. Високите цени на декар от 2005 г. и до момента в Югозападен район се обуславят от високите цени на закупувани земеделски земи с нестопанска цел. Същото важи и за Югоизточен район през периода 2005-2007 г.

За периода 1998-2003 г. при сключване на сделки със земеделски земи категорията на земята не оказва никакво влияние върху формирането на пазарните цени. За 2004-2005 г. в Северния централен и Североизточен райони на страната търсенето е на земи с определена категория и съществува диференциация в офертните цени. Висока пазарна цена се постига и при предлагане на групирани имоти или такива с малък брой наследници. От 2006 г. до 2008 г. се забелязваше тенденцията качеството на земята да не е от съществено значение за покупката ѝ. Това се обуславя от субсидиите получавани на единица площ. Въпреки твърденията за активизиране на пазара от 2009 г. купувачите имат изисквания за категорията и „комасирането“ на купуваните имоти.

Активният пазар на земеделски земи в двете насоки на реализация (за земеделско производство и за нестопански цели) е предпоставка за сравнимост между тях за периода 2004-2009 г.

Райони	Брой сделки											
	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	5 857	8	6 577	0	15 910	155	20 887	2 624	15 904	552	13 901	117
Северен Централен	7 569	205	11 891	554	19 822	1 899	29 235	3 112	35 075	1 781	32 192	140
Североизточен	15 479	104	16 889	1 492	21 761	2 021	20 430	2 350	23 390	2 095	22 419	1 245
Югоизточен	7 280	899	10 341	1 133	12 459	1 334	15 541	1 287	15 231	3 078	17 251	164
Южен Централен	8 037	750	10 972	1 553	15 842	1 855	19 365	1 662	23 298	3 325	21 829	1 028
Югозападен	1 633	646	2 857	2 275	2 107	1 331	4 235	4 312	7 570	4 474	2 874	2 257
За страната	46 856	2 582	59 336	7 009	92 330	8 595	109 697	15 365	121 568	12 605	110 276	4 932

Райони	Продадена земя - (дка)											
	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	63 934	17	74 026	0	168 039	1 376	205 292	19 808	159 092	5 229	169 574	1 171
Северен Централен	76 532	871	113 376	2 446	206 899	7 466	300 383	18 809	352 970	7 533	275 827	788
Североизточен	184 115	267	192 182	10 673	285 546	14 354	232 839	19 533	334 091	21 497	255 689	10 657
Югоизточен	73 911	3 405	95 701	5 603	142 867	12 326	150 109	7 145	159 435	2 569	160 789	887
Южен Централен	47 015	3 817	69 272	8 013	103 237	7 063	147 589	6 316	238 063	17 916	162 976	4 517
Югозападен	7 125	2 320	15 444	6 473	15 271	4 584	24 027	20 089	43 155	32 057	18 581	12 339
За страната	452 633	10 697	559 001	35 348	901 686	47 219	1 061 238	91 699	1 285 806	87 211	1 043 448	30 339

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

Райони	Средна цена (лв./дка)											
	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	88	1 287	115	0	22	1 134	294	2 329	265	2 941	251	2 738
Северен Централен	103	3 391	125	2 179	185	5 281	209	7 729	271	9 176	256	4 545
Североизточен	132	4 189	174	13 845	225	20 687	271	19 571	392	11 957	343	6 123
Югоизточен	139	9 052	178	71 441	182	63 011	207	89 470	257	25 618	281	6 433
Южен Централен	224	6 210	247	6 457	255	8 658	275	11 857	310	7 164	333	6 320
Югозападен	274	9 703	278	32 337	253	56 972	407	29 733	312	28 589	336	24 964
За страната	134	7 565	189	28 499	56 829	30 543	235	20 490	312	16 902	297	14 106

Друг важен елемент от пазарните поземлени отношения са наемните отношения. За периода 2001-2009 г. са сключени 1 407 646 договора за наем или аренда на земеделски земи за 31 529 739 дка.

### Брой сключени договори за аренда

Райони	Брой арендни договори									Брой договори за периода 2001/2009 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	12 127	31 605	16 335	36 612	19 723	19 233	12 053	19 484	19 401	186 573
Северен Централен	21 319	21 729	37 275	96 312	41 538	50 492	75 081	65 685	55 239	464 670
Североизточен	57 194	32 970	47 946	78 198	44 506	50 954	51 582	50 492	41 820	455 743
Югоизточен	7 333	7 523	7 100	22 736	13 326	9 130	8 949	5 839	14 386	97 373
Южен Централен	19 291	10 106	31 856	21 584	15 920	13 259	28 201	8 760	14 164	163 141
Югозападен	2 385	2 503	4 737	9 284	3 414	3 284	4 007	4 250	6 282	40 146
За страната	120 214	106 836	145 335	264 726	138 427	146 352	179 854	154 510	151 392	1 407 646

### Размер на земята отдадена под аренда

Райони	Размер на земята (дка)									Арендувана земя за периода 2001/2009 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	287 574	448 310	401 301	577 294	486 577	560 446	404 348	407 092	475 492	4 048 434
Северен Централен	441 548	526 688	769 397	1 806 087	928 002	1 081 439	1 321 908	1 392 216	1 033 769	9 301 054
Североизточен	1 395 995	745 248	1 278 311	1 731 368	1 074 788	1 357 224	1 150 058	959 313	834 329	10 526 634
Югоизточен	216 857	320 775	326 611	953 483	525 271	389 487	304 019	247 012	485 020	3 768 535
Южен Централен	430 998	292 269	462 755	434 948	293 836	291 432	474 848	180 644	253 382	3 115 112
Югозападен	35 859	98 271	90 472	125 521	67 484	71 122	85 789	93 268	102 184	769 970
За страната	2 808 831	2 431 561	3 328 847	5 628 701	3 375 958	3 751 150	3 740 970	3 279 545	3 184 176	31 529 739

Активни са наемните отношения в районите Североизточен и Северен Централен. Умерено развити са наемните отношения в районите Северозападен, Югоизточен и Южен централен. За разлика от покупко-продажбите на земеделски земи, където има ясно изразена диференциация в равнището на пазарните цени, при наемните отношения равнището на плащания е почти изравнено по райони на страната. Рентните плащания са функция най-вече на доходността от земеделското производство и получаваните субсидии.

### 5.2.3. Несигурни обстоятелства. Поети ангажменти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

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

## 6. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

### 6.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

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

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на "Агро Финанс АДСИЦ, включително за професионалния им опит, относим към дейността им в Дружеството, и за основните им дейности извън него, когато тези дейности са значими за Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ТОШЕВА** – Председател на съвета на директорите

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

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Владайска“ № 71, ет. 1

Професионален опит, участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, съдружник, акционер или прокурист за последните 5 г

От 23 юни 2011 г. и до настоящем Председател на съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ

От май 2008 г. до юни 2011 г. Изпълнителен директор на „Агро Финанс“ АДСИЦ

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

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

2002 г. Счетоводител, „Къртис Балкан“ ЕООД

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

1999 г.	Консултант, „Интернешънъл Кепитал Мениджмънт“ АД
От февруари 2004 г. до май 2007 г.	Управител на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД
От юли 2006 г. понастоящем	Едноличен собственик и Управител на „Топ Про“ ЕООД
От август 2006 г. до юли 2009 г.	Председател на съвета на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ
От декември 2007 г. до май 2008 г.	Член на съвета на директорите на „Експат Алфа“ АД
От април 2008 г. и понастоящем	и Притежава общо към момента – пряко и непряко, 61.33% от гласовете в ОС на УД „Астра Асет Мениджмънт“ АД
От април 2008 г. до юли 2011 г.	Председател на съвета на директорите на УД „Астра Асет Мениджмънт“ АД, а от май 2009 г. и Изпълнителен директор на същото
От април 2008 г. и понастоящем	и Притежава общо към датата на заличаване на дружеството – пряко и непряко, 53.55% от гласовете в ОС на ИП „Астра Инвестмънт“ АД (заличен търговец).
От април 2008 г. до април 2011 г.	Изпълнителен директор на ИП „Астра Инвестмънт“ АД (заличен търговец)
От април 2008 г. и понастоящем	и Ликвидатор на ИП „Астра Инвестмънт“ АД (заличен търговец)

- **САВА ВАСИЛЕВ САВОВ – Заместник председател на Съвета на директорите и независим член**

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

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Позитано“ № 8, ет. 5

Професионален опит, участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, съдружник, акционер или прокурист за последните 5 г.

От август 2007 г. и понастоящем	и Член на съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ
От 1997 г. и понастоящем	Адвокат в Софийска адвокатска колегия;
1992 г. – 1997 г.	Управител на издателство „Европрес“ ООД;
1991 г. – 1992 г.	Главен юрисконсулт във фирма „Обществено хранене“, община „Оборище“
1990 г. – 1991 г.	Юрисконсулт във фирма „Обществено хранене“, община „Надежда“;
1983 г. – 1990 г.	Обществена и административна работа в Коларовски район и община Надежда, гр. София;
1982 г. – 1983 г.	Стажант в Софийски градски съд;



От юли 2011 г. и Едноличен собственик на капитала на „Лега Комерс“  
понастоящем ЕООД

• **ВАСИЛ СТЕФАНОВ ПЕТКОВ – Изпълнителен директор**

Васил Стефанов Петков е завършил през 2002 г. Университет за национално и световно стопанство, специалност „Международни икономически отношения“, а през 2003 г. – специалност „Международни отношения“ в същия университет.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Бладайска“ № 71, ет. 1

Професионален опит, участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, съдружник, акционер или прокурист за последните 5 г

От юни 2011 г. и Изпълнителен директор на „Агро Финанс“ АДСИЦ  
понастоящем

От март 2011 г. до юни 2011 г. Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ

От декември 2007г. и Главен асистент в УНСС, катедра „МИО и бизнес“  
понастоящем

От януари 2009 г. и Управител на „Маркет енд проджект консулт“ ООД  
понастоящем

От май 2007 г. и Член на СД на „Витенда“ АД  
понастоящем

От януари 2009 г. и Притежава пряко 50 % от капитала на „Маркет енд проджект консулт“ ООД;  
понастоящем

## 6.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

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

## 6.3. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от Изпълнителният директор Васил Петков .

## 7. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

Акционер	Булстат / ЕГН	към 25.11.2011г.		към 30.09.2011г.	
		Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ДПФ	130430192	2 240 000	6.95	2 240 000	6.95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗППФ	130430119	2 240 000	6.95	2 240 000	6.95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗУПФ	130477720	2 240 000	6.95	2 240 000	6.95
ДПФ ДОВЕРИЕ	130410344	2 207 084	6.85	2 222 084	6.9
ППФ ДОВЕРИЕ	130427646	2 207 183	6.85	2 222 183	6.9
УПФ ДОВЕРИЕ АД	130474628	2 192 183	6.8	2 207 183	6.85
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД	831184677	2 527 604	7.84	2 527 554	7.84
НИККОМЕРС 01 ЕООД	175106837	9 779 456	30.35	9 779 456	30.35

Всички издадени акции на „Агро Финанс“ АДСИЦ имат еднакви права, в този смисъл няма акционери, които да имат различни права на глас в Общото събрание на акционерите. От учредяването на „Агро Финанс“ АДСИЦ до момента дружеството е издавало само обикновени акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял. Дружеството не е издавало акции от друг клас (напр. привилегирани акции). „Агро Финанс“ АДСИЦ не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

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

### 7.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

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

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

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които евентуално биха могли да упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба. Такива мерки са заложили както в самата нормативна уредба, уреждаща дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ като акционерно дружество и в частност като публично дружество, така и в неговия Устав.

Съгласно чл.34, ал.1 от Устава и чл.223, ал.1 и ал.2 от ТЗ акционерите, притежаващи повече от три месеца поне 5 на сто от капитала на Дружеството,

могат да поискат (от управителния орган) свикване на Общо събрание на акционерите. Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

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

Поради обстоятелството, че „Агро Финанс“ АДСИЦ е публично дружество, спрямо него и в частност спрямо неговите акционери намират приложение и разпоредбите на ЗППЦК, предвиждащи една по-висока степен на защита на правата на миноритарните акционери, а именно:

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

1. при бездействие на Управителния съвет, което застрашава интересите на Дружеството - да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството;

2. да предявят иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Управителния и/или Надзорния съвет на Дружеството;

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

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

5. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

### **7.3. ДОГОВОРЕНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

Нито на "Агро финанс" АДСИЦ, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола върху дружеството.

### **7.4. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Към момента Дружеството не е сключвало и не е получавало предложение за сключване на сделки от съществено значение, които са необичайни по вид и/или условия. Дружеството няма информация негови свързани лица да са сключвали или да са получавали предложение за сключване на подобни сделки.

## 8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 8.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2009 г. и 2010 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

### 8.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

Отчетите за управлението, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2009 г. и 2010 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

### 8.3. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), към 30.09.2009 г., 30.09.2010 г. и 30.09.2011 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор и могат да бъдат открити на сайтовете на КФН и БФБ – София.

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

ОТЧЕТ	Вх. №	ДАТА
Неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2009 г.	10/05/8888	22.10.2009
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2009 г.	10/05/6420; 10/05/13779	30.03.2010; 18.06.2010
Неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2010 г.	10/05/23165	18.10.2010
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2010г.	10/05/6673	28.03.2011
Неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2011 г.	10/05/24624	28.10.2011

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	000 BGN	000 BGN	000 BGN	000 BGN
	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2011
Приходи от операции с инвестиционни имоти	1 768	1 938	2 673	2 150
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	-	59	-
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9	19	343	-
Други приходи	5	1	-	88
Финансови приходи	391	159	206	112
<b>Общо Приходи</b>	<b>2 173</b>	<b>2 117</b>	<b>3 281</b>	<b>2 350</b>
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	155	-	-	-
Разходи от обезценка на вземания	-	-	98	-
Административни разходи	219	142	185	156
Разходи за дейността	1 312	780	1 329	717
Финансови разходи	371	271	369	328
Балансова стойност на продадените активи	5	14	271	-
<b>Общо Разходи</b>	<b>2 062</b>	<b>1 207</b>	<b>2 252</b>	<b>1 201</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>111</b>	<b>910</b>	<b>1 029</b>	<b>1 149</b>

БАЛАНС	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2010	30/09/2011
	000 BGN	000 BGN	000 BGN	000 BGN
Инвестиционни имоти	44 544	45 963	45 895	45 949
Материални дълготрайни активи	30	21	18	35
Нематериални дълготрайни активи	2	1	-	-
Търговски и други вземания	2 331	2 186	3 454	2 382
Парични средства и парични еквиваленти	4 816	2 898	3 758	8 715
Разходи за бъдещи периоди	25	9	55	15
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>51 748</b>	<b>51 078</b>	<b>53 180</b>	<b>57 096</b>

	000 BGN	000 BGN	000 BGN	000 BGN
Задължения по облигационен заем - текуща част	-	4 890	4 890	-
Задължения по облигационен заем	4 890	-	-	9 779
Текущи пасиви	726	629	687	1 401
Приходи за бъдещи периоди	1 271	46	1 971	101
<b>Общо Пасиви</b>	<b>6 887</b>	<b>5 565</b>	<b>7 548</b>	<b>11 281</b>

Основен капитал	32 220	32 220	32 220	32 220
Резерви	4 765	4 765	4 765	4 765
Натрупана печалба/(загуба)	7 765	7 618	7 618	7 681
Печалба/(загуба) от текущия период	111	910	1 029	1 149
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>44 861</b>	<b>45 513</b>	<b>45 632</b>	<b>45 815</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>51 748</b>	<b>51 078</b>	<b>53 180</b>	<b>57 096</b>

### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	000 BGN 31/12/2009	000 BGN 30/09/2010	000 BGN 31/12/2010	000 BGN 30/09/2011
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>				
Постъпления от продажба на инвестиции	9	297	343	-
Други постъпления	1 142	-	-	-
Плащания свързани с покупка на инвестиционни имоти	(4 210)	(1 587)	(1 732)	(48)
Други плащания	-	-	(1)	(31)
<b>НЕТЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(3 059)</b>	<b>(1 290)</b>	<b>(1 390)</b>	<b>(79)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>				
Постъпления, свързани с търговски контрагенти	36	891	2 261	1 414
Други постъпления	15	78	-	7
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1 127)	(1 122)	(1 456)	(998)
Плащания, свързани с възнаграждения	(134)	(54)	(84)	(73)
Плащания за лихви, комисионни и др.	(2)	(1)	(1)	(8)
Други плащания	(15)	-	(1)	(3)
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(1 227)</b>	<b>(208)</b>	<b>719</b>	<b>339</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>				
Постъпления свързани с емитиране на ценни книжа	-	-	-	-
Постъпления свързани с получени заеми	-	-	-	12 779
Постъпления от лихви, комисионни и др.	391	202	205	100
Плащания свързани с получени заеми	-	-	-	(7 890)
Плащания за лихви, комисионни и др.	(367)	(367)	(337)	(292)
Изплатени дивиденди	-	(254)	(254)	-
Курсови разлики	(2)	(1)	(1)	-
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>22</b>	<b>(420)</b>	<b>(387)</b>	<b>4 697</b>
<b>НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА</b>	<b>(4 264)</b>	<b>(1 918)</b>	<b>(1 058)</b>	<b>4 957</b>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	9 080	4 816	4 816	3 758
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	4 816	2 898	3 758	8 715

#### 8.4. СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващаш предходните 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма висящи държавни, правни или арбитражни производства, или опасност от такива производства, за които емитентът е осведомен, страна по които да е "Агро Финанс" АДСИЦ и които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за емитента.

#### 8.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2011 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали съществени промени във финансовата или търговската позиция на емитента.

## **9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

На 20.07.2011 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ (Емитента), на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, е приел решение за издаване на втора по ред емисия корпоративни облигации, изменено с Решение от 22.07.2011 г. (Протокол на Съвета на директорите от 20.07.2011 г. и от 22.07.2011 г. - Приложение № 1 и № 2), при спазване на всички приложими законови и подзаконови разпоредби, при условия и срокове, описани в Предложението за записване на облигациите. Съгласно т. 17 от Решението от 20.07.2011 г. след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната до търговия на „Българска Фондова Борса – София“ АД – „Неофициален пазар на облигации“.

### **9.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазара са 5 000 (пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в „Централен Депозитар“ АД, лихвоносни, обезпечени облигации с падеж 60 месеца от датата на издаване.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации е BG2100014112.

### **9.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

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

### **9.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

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

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

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

### **9.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на емисията е евро.

Съгласно Предложението за записване на корпоративни облигации на „Агро Финанс“ АДСИЦ при условията на частно предлагане от 25.07.2011 г., набирането на средствата и плащанията по лихви и главници са в лева по

фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро) към деня предхождащ с 4 работни дни вальора на плащането. При промяна на текущия фиксиран курс всички плащания са само в евро.

## 9.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

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

## 9.6. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

### 9.6.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

Лихвеният процент по настоящата емисия е фиксиран и е в размер на 8 % (осем на сто) на годишна база.

### 9.6.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация.

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

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

където:

*CPN* - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

*N* - номинална стойност на една облигация

*c* - определеният лихвен процент годишно (8%)

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

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

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



Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихва (евро)	Главница (евро)	Общо плащане (евро)
04.08.2011 г.	04.08.2016 г.	04.02.2012 г.	184	366	8.00%	201 093		201 093
		04.08.2012 г.	182	366	8.00%	198 907		198 907
		04.02.2013 г.	184	365	8.00%	201 644		201 644
		04.08.2013 г.	181	365	8.00%	198 356		198 356
		04.02.2014 г.	184	365	8.00%	201 644		201 644
		04.08.2014 г.	181	365	8.00%	198 356		198 356
		04.02.2015 г.	184	365	8.00%	201 644		201 644
		04.08.2015 г.	181	365	8.00%	198 356		198 356
		04.02.2016 г.	184	366	8.00%	201 093		201 093
		04.08.2016 г.	182	366	8.00%	198 907	5 000 000	5 198 907
Общо						2 000 000	5 000 000	7 000 000

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 4.8.3. от Документа за ценни книжа, плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

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

## 9.7. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

### 9.7.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД.

Датата на падежа на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца след датата на издаване на настоящата емисия облигации или 04.08.2016 г

### 9.7.2. Схема за погасяване на облигационния заем

Главницата по облигационния заем ще бъде погасена еднократно, на падежа на емисията или на определената дата и ред съгласно 9.7.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента.

### 9.7.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.

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

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част (не по-малко от 20% от общата номинална стойност на емисията) или на цялата главница по облигационния заем при посочените по-долу условия и ред:

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част (не по-малко от 20% от общата номинална стойност на емисията) или цялата главница по облигационния заем. Правото на Емитента за предсрочно погасяване на главницата по заема може да се упражни на датите на купонните плащания, след първите две купонни плащания.

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

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

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

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

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

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

При спазване на изискванията на Устава на Дружеството и ТЗ, Съветът на директорите има правото да вземе решение дружеството да купува на регулиран пазар по текущи пазарни цени облигации от тази емисия.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на притежателите на облигациите (Задължение на емитента за обратно изкупуване).

Съгласно чл. 21, ал.2, т.1 от ЗДСИЦ, Емитентът може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар. С оглед на това, Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на емисията облигации за търговия на „Българска Фондова Борса – София“ АД в срок не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. В противен случай Емитентът или упълномощен от него Инвестиционен посредник се задължава в срок от 5 (пет) работни дни от получаването на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това и в срок от 30 (тридесет) работни дни от получаването на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационерите, да изкупи облигациите.

На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата емисионна стойност на главницата съобразно номиналната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

#### **9.7.4. Предсрочна изискуемост на заема. Случаи на неизпълнение.**

Съгласно подписания Договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“, ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, независимо дали е следствие на причина извън контрола на емитента, банката-довереник следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, без каквото и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове. В тези случаи банката-довереник има всички права подробно описани в т. 4.10.3. от Документа за ценни книжа „Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите“ от Документа за ценни книжа, както и всички други права, предвидени в закона.

Банката-довереник следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем при настъпване на един или повече от следните случаи:

1. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа му (Просрочено плащане);

2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минимално изискуемото ниво съгласно чл. 4, ал.7 в 30-дневен срок от получаване на уведомлението по чл. 3, ал. 5 от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“;

3. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или частично задълженията си по чл. 4, ал. 4 от Договора за изпълнение функцията „Довереник, на облигационерите“.

4. Срещу ЕМИТЕНТА е открито производство по несъстоятелност;

5. За ЕМИТЕНТА е открито производство по прекратяване чрез ликвидация, освен в случаите на прекратяване при условията на сливане, вливане или друга форма на преобразуване.

За промяна в условията, описани в т.4.8. – *Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница от Документа за ценни книжа, вж. т. 4.6.3. Колективни права и т. 4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия от Документа за ценни книжа.*

## 9.8. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси по облигационния заем, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Корпоративна Търговска Банка“ АД като заложен или ипотекарен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите и при спазване на установения от закона ред и форма следните обезпечения:

1. Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на емитента, находящи се в землищата на селата Брегаре, Крушовене, Ореховица, Славовица, Ставерци и Тръстеник, област Плевенска, описани в Предложение за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от м. Юли 2011 г.

2. Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на емитента от наематели и арендатори, възникнали на основание сключени договори за отдаване на собствена земеделска земя под наем и аренда, описани в Предложение за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от м. Юли 2011 г.

3. Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на емитента за парични средства по депозитна сметка на емитента в “Корпоративна търговска банка” АД, IBAN BG 52KORP92202009121205, BIC KORPBGSF.

Емитентът се задължава във всеки момент, за срока на емисията да поддържа обезпечение, като сбор от обезпеченията по т. 1 - 3, не по-малко от 115% (ниво на обезпечение) от размера (непогасената главница) на облигационната емисия.

## 9.9. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

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

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

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

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

## 9.10. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

Цената, на която „Агро Финанс“ АДСИЦ ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД, е 100 евро за 100 номинал или 1 000 евро за 1 облигация.

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

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

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

## 9.11. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

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

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

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД и ФК „Фина-С“ АД, в качеството си на инвестиционни посредници по настоящата емисия корпоративни обезпечени облигации, са пласирали същата при условията на първично частно предлагане.

С тристранен договор от 20.07.2011 г. за изготвяне на Предложение за първично частно предлагане на емисия облигации, пласиране чрез частно предлагане на първичния пазар и изготвяне на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД и ФК „Фина-С“ АД, освен пласирането на емисията, поемат и следните задължения:

#### 1. ФК „Фина-С“ АД:

- Да изготви Предложение за първично частно предлагане на емисията облигации с емитент „Агро Финанс“ АДСИЦ с минимално съдържание по чл. 205, ал. 2 от ТЗ;
- Да консултира емитента при изготвянето на решението на компетентния орган на емитента за издаване на емисията облигации.
- Да консултира емитента относно изготвянето на други необходими документи, свързани с Предложението и бъдещото пласиране на емисията облигации, в това число Договора за специална набирателна сметка по чл. 206, ал. 2 от ТЗ, договора с Централен депозитар и договора с банката – довереник по смисъла на ЗППЦК и др.

- Да администрира (обслужи) първичното записване на облигациите извън регулиран пазар, като приема поръчки за записване от облигационерите, в качеството му на инвестиционен посредник;
- Да подаде до „Централен депозитар“ АД заявление за издаване на ISIN код на емисията облигации;
- Да подаде заявление за регистрация в „Централен депозитар“ АД на емисията облигации.

## 2. „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД:

- Да изготви Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации с емитент „Агро Финанс“ АДСИЦ;
- Да подаде в Комисията за финансов надзор заявление за потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации с емитент „Агро Финанс“ АДСИЦ;
- Да подаде заявление до „Българска Фондова Борса – София“ АД за допускане до търговия на неофициален пазар на емисията облигации.

### **9.11.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти**

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

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

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

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

### **9.11.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията**

Не съществуват такива субекти.

### **9.11.4. Споразумение за поемане на емисията**

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

## **9.12. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА**

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

При условие, че настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа бъде потвърден от КФН и емисията облигации бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за допускане до търговия на „Неофициален пазар на облигации“ на БФБ – София АД.

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

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

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

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

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

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

### 9.13. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА

Облигациите от настоящата емисия не са конвертируеми в акции и не може да настъпи разводняване на стойността на акциите на емитента в резултат на публичното им предлагане.

## 10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

Размер на акционерния (основния) капитал .....	32 219 708 лв.
Номинална стойност на акция .....	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции .....	32 219 708 броя

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

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

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

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

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

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

### 10.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ

„Агро Финанс“ АДСИЦ е учредено на учредително събрание, проведено на 30.01.2006 г. Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на СГС № 1 от 23.02.2006, парт. № 101897., том 365, страница 50, рег. 1, по фирмено дело № 2125/2006 година.

На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март 2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175038005.

Уставът на Дружеството е приет на учредителното събрание на Дружеството от 30.01.2006 г. с последно изменение от 09.06.2011 г.

Предметът на дейност на „Агро Финанс“ АДСИЦ е: Инвестира на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. (Решение по т. 1 от Протокола от учредителното събрание на Дружеството от 30.01.2006 г. и чл. 4 от Устава).

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска,



включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. – чл. 8, ал. 1 от Устава на Дружеството.

В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството (чл. 8, ал. 2 от Устава 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.

Стратегията на Дружеството (чл. 8, ал. 3) предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл.6 от Устава с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

Съгласно своя Устав (чл. 6), 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 за секюритизация и всякакви нови активи, от посочените в т.т.1-3 по-горе, при спазване на изискванията на закона.

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

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

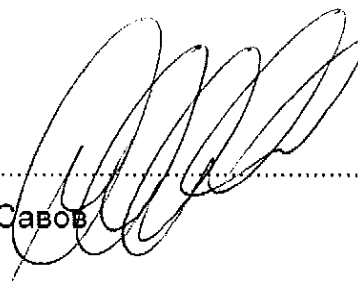
Долуподписаните, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ с подписите си декларират, че доколкото им е известно Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на "Агро Финанс" АДСИЦ, съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

Председател на съвета на директорите



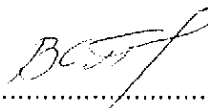
Десислава Тошева

Заместник председател на съвета на директорите

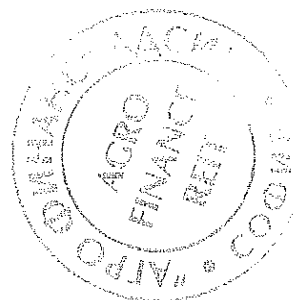


Сава Савов

Изпълнителен директор

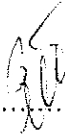


Васил Петков



## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ И ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаните лица, в качеството им съответно на съставител и одитор на финансовите отчети на „Агро Финанс“ АДСИЦ, с подписите си декларираме, че доколкото им е известно, информацията във финансовите отчети на Емитента, представени в Проспекта, е вярна и пълна.



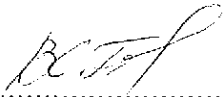
.....  
Зорка Паскалева  
Главен счетоводител



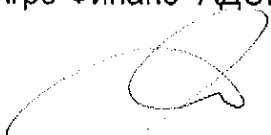
.....  
Стефана Стоицева  
Одитор  
„Агейн Такт“ ООД

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

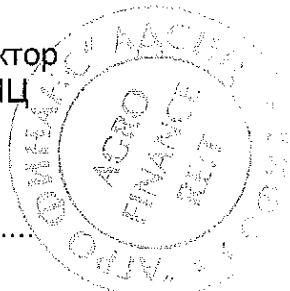
Изброените по долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на "Агро Финанс" АДСИЦ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



.....  
Васил Петков  
Изпълнителен директор  
„Агро Финанс“ АДСИЦ



.....  
Светлана Ганевска  
Директор за връзка с инвеститорите  
„Агро Финанс“ АДСИЦ



.....  
Мирослав Маринов  
Изпълнителен директор  
„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД



.....  
Красимир Петков  
Изпълнителен директор  
„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД



.....  
Ралица Пеева  
Директор Корпоративни  
финанси  
„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД

