



agro finance

ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта

EUR 5 000 000 облигационен заем

5 000 Обикновени облигации

ISIN код: BG2100014112

| | За 1 облигация | Общо |
|--|----------------------|-----------------------|
| Номинална стойност: | 1 000.00 евро | 5 000 000 евро |
| <i>Еквивалент в лева</i> | <i>1 955.83 лева</i> | <i>9 779 150 лева</i> |
| Емисионна стойност | 1 000.00 евро | 5 000 000 евро |
| <i>Еквивалент в лева</i> | <i>1 955.83 лева</i> | <i>9 779 150 лева</i> |
| Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане | 0.00 лева | 0 лева |
| Общо разходи по публичното предлагане | 2.30 лева | 11 500 лева |

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

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

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ и Резюме с Решение № 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 Документа за предлаганите ценни книжа.

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

30.11.2011 г.

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ

| | |
|---|---|
| Пореден номер на емисията | на 2 (втора) |
| Вид ценни книжа | Корпоративни облигации |
| Вид на облигациите | Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени |
| Валута на емисията | Евро |
| | <i>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.</i> |
| Размер на облигационния заем | 5 000 000 (пет милиона) евро |
| Брой облигации | 5 000 (пет хиляди) броя |
| Номинална стойност | 1 000 (хиляда) евро |
| Матуритет | 60 (шестдесет) месеца |
| Купон | Фиксиран лихвен процент в размер 8% (осем на сто) годишно, изчисляван и дължим върху непогасената част от главницата по облигационния заем. |
| Период на лихвено плащане | 6 (шест) месечен |
| Право на Емитента за предсрочно погасяване на главницата | Дружеството има право да погасява предсрочно част (не по-малко от 20% от общата номинална стойност на емисията) или цялата главница по облигационния заем на датите на лихвените плащания, след първите две купонни плащания. Погасяването се извършва пропорционално на всички облигации в обращение като Емитентът заплаща такса за предсрочно погасяване в размер на 1.0% (едно на сто) от размера на погасяваната главница. |
| Задължение на Емитента за обратно изкупуване на облигациите | 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 получаване 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 облигационер, да изкупи облигациите. |
| Изплащане на главницата | Еднократно, на падежа |

| | |
|---|---|
| Дата на сключване на заема | 04.08.2011 г. |
| Обезпечение | <p>Емитентът се задължава да учреди в полза на банката довереник:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Първа по ред ипотека върху поземлени имоти, собственост на Дружеството(Основно покритие);2. Първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания от наематели и арендатори, възникнали на основание сключени договори за отдаване на собствена земеделска земя под наем и аренда (Основно покритие);3. Първи по ред особен залог на вземания на дружеството за парични средства по банкова сметка в лева при банката - довереник (Заместващо покритие). <p>Съотношението между сумата на стойността на всяко от трите обезпечения към непогасената главница на облигационния заем следва да е не по-малко от 1,15:1 (едно цяло и петнадесет към едно). Пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението ще се определя най-малко веднъж годишно от датата на издаване на заема до погасяването му. За целта Емитентът се задължава да възлага на лицензирани експерти с необходимата квалификация и опит извършването на оценка на имуществото, предмет на обезпечението по пазарна цена.</p> |
| Дата на падеж на заема | 04.08.2016 г. |
| Първично предлагане | Частно пласиране |
| Спазване на определени финансови коефициенти | <ol style="list-style-type: none">1. Сумата на заложените вземания не трябва да надхвърля 60% (шестдесет на сто) от общата стойност на обезпечението;2. Съотношението Пасиви/Собствен капитал по баланса на Емитента към края на всяко тримесечие не трябва да надхвърля 40% (четиридесет на сто). |
| Инвестиционен посредник | "Ти Би Ай Инвест" ЕАД и ФК „Фина-С" АД |
| Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници | „Централен депозитар" АД |
| Вторична търговия | „Българска Фондова Борса – София" АД |

ДЕФИНИЦИИ

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

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | |
|--|----|
| 1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА | 6 |
| 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ..... | 8 |
| 3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ | 12 |
| 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ..... | 14 |
| 5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО | 43 |
| 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА..... | 48 |
| 7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ..... | 49 |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ | 50 |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ И ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ | 51 |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА ... | 52 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 53 |

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

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

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

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

“Агро Финанс” АДСИЦ,

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

Телефон: +359 (2) 915 78 70

Факс: +359 (2) 915 78 82

E-mail: s_ganevska@agrofinance.bg

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

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

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

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 друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните банки:

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

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 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 Документа за ценните книжа са:

1. „Агро Финанс“ АДСИЦ 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 **Документа за ценните книжа** е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

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

Съставителят на финансовите отчети – 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях 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.

2.1.1. Лихвен или ценови риск

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

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация:

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

където,

CPN - купонно плащане

YTM - годишна доходност до падежа в %

m - брой купонни плащания в година

n - поредност на купонното плащане

M - размер на главницата на падежа

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

Облигациите, издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на емитента носят риск за облигационерите от по-ранното погасяване на задълженията към тях, което е свързано с два 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 (Виж т. 2.1.3.). В случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти и/или в проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия. Облигационерите от предлаганата емисия ще получат компенсация при предсрочно погасяване под формата на такса от 1% (едно на сто) върху погасяваната сума, което намалява реинвестиционния риск;

2.1.3. 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 първично 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.

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

2.1.5. Ликвиден риск

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

2.1.6. Валутен риск

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

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

2.2.1. Риск, свързан със задължението на емитента да плаща фиксирана 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.

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

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

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

2.2.3. Забава на лихвени и главнични плащания

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

Този риск се управлява чрез поддържане на необходимата ликвидност на Дружеството, 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 за 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. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените по-долу данни за капитализацията и задлъжнялостта 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 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 |
| вкл. обезпечен дълг | - | - | - | - |
| Дългосрочни задължения | 4 890 | - | - | 9 779 |
| вкл. обезпечен дълг | - | - | - | 9 779 |

3.2. 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 да 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.

3.3. 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 емисията облигации.

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

| ТАКСА | ГОДИШНО | ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ |
|--|---------|-----------------------------------|
| Разглеждане на Проспект в КФН | | 5 000 лв. |
| 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.

4. 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 подзаконовни 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”.

4.1. 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.

4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

4.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

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

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

4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро.

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.

4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

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

4.6 ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

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

4.6.1. Индивидуални имуществени права

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

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

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

В случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем - право на обезщетение имат всички облигационери по силата на учредени (1) Първа по ред ипотека върху поземлени имоти, собственост на Дружеството(Основно покритие); (2) Първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания от наематели и арендатори, възникнали на основание сключени договори за отдаване на собствена земеделска земя под наем и аренда (Основно покритие); (3)Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на дружеството за парични средства по банкова сметка в лева при банката - довереник (Заместващо покритие).

В случай на неизпълнение от страна на емитента на негови задължения съгласно условията на емисията (случаите на неизпълнение са посочени подробно по-долу), банката-довереник, действайки от името на облигационерите и в техен интерес, пристъпва към реализиране на обезпечението.

На основание чл.417, т.9 от Гражданския процесуален кодекс всеки облигационер, за вземанията си въз основа на притежаваните от него облигации, може да подаде заявление до компетентния съд за издаване на заповед за изпълнение, след влизането в сила на която може да поиска издаване на изпълнителен лист. В случай, че към заявлението облигационерът представи и документ, на който се основава вземането му, както и документ, доказващ настъпването на обстоятелствата, при които е следвало да бъде извършено плащането, той може да поиска съдът да постанови незабавно изпълнение и издаване на изпълнителен лист. Наличието на издаден изпълнителен лист е основание за започване на изпълнително производство и насочване на принудително изпълнение върху имуществото на Дружеството – емитент.

Доколкото облигациите са обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижими имоти, облигационерите могат да се удовлетворят за вземанията си от стойността на ипотекираните недвижими имоти след провеждане на изпълнително производство по реда на ГПК.

Освен от стойността на ипотекираните имоти в случай на неизпълнение, облигационерите по настоящата емисия могат да се удовлетворят за вземанията си и от стойността на заложените с договор за особен залог настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и аренда на земеделска земя, собственост на емитента, и вземания на парични средства по банкова сметка в лева при банката – довереник. За реализирането на тези обезпечения се прилага режимът съгласно Закона за особените залози:

Банката-довереник заявява за вписване в Централния регистър на особените залози и в Централен депозитар, че пристъпва към изпълнение, и известява емитента за започване на изпълнението. С това вписване вземанията, върху които е учреден залога, се считат възложени да ги събира и реализира банката-довереник. Постъпленията от събраните вземания се получават от депозитар, посочен от банката-довереник, която действа като заложен кредитор.

Въз основа на данните от регистъра депозитарят изготвя списък на облигационерите, които имат право на вземане, и посочва размера на всяко вземане. Депозитарят представя списъка на емитента и на включените в него облигационери, които в 2-седмичен срок от съобщаването му могат да дадат становище по него. В нов 2-седмичен срок след преустановяване на приемането на становища се изготвя окончателен списък и същият се представя на емитента и включените в него облигационери. Депозитарят открива на свое име сметка в банка, по която се привеждат сумите, получени от изпълнение върху заложеното имущество, и изготвя разпределение на получените суми. Средствата от реализацията на заложеното имущество, намалени с разноските на банката-довереник, които са пряко и непосредствено свързани с изпълнението върху заложеното имущество, включително начислената законова лихва за срока от датата на плащане на разноските от довереника до датата на тяхното възстановяване от постъпили от обезпечението средства, се разпределят между облигационерите.

В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите ще се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е обезпечена с първа по ред ипотека върху поземлени имоти, собственост на

Дружеството; първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания от наематели и арендатори, възникнали на основание сключени договори за отдаване на собствена земеделска земя под наем и аренда; и първи по ред особен залог върху парични средства по банкова сметка в лева при банката - довереник. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворяват за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като обезпечени с ипотека и залог се изплащат първи по ред от получената сума при реализацията на обезпечението (чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон).

Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация. Съгласно чл. 271 от ТЗ едва след удовлетворяване на кредиторите на дружеството, оставащото имущество се разпределя между акционерите му.

4.6.2. Неимуществени права

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

4.6.3. Колективни права

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството-емитент групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Облигационерите от тази емисия имат следните колективни права:

- правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Дружеството - емитент. Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси не е задължително за акционерите;
- право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегироваи облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно;
- общото събрание на облигационерите може да вземе отношение към евентуални предложения от дружеството-емитент за изменение на договора за облигационния заем, като приеме или не направените от емитента предложения:

Предвид договорния характер на взаимоотношенията между дружеството-емитент и облигационерите, промяна в условията на облигационния заем е възможна само при наличие на съгласие и на двете страни за това. Изрично, съгласно чл. 207, т. 1 от ТЗ, всяко решение на емитента за едностранна промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно.

При наличие на изразена от компетентния орган на дружеството-емитент воля за промяна в условията по емисията, довереникът на облигационерите

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.

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

Емитентът е сключил договор с банка-довереник на облигационерите "Корпоративна Търговска Банка" АД (наричан по-нататък в настоящия Документ „Договора“), според който банката поема ангажимента да изпълнява функцията Довереник на облигационерите по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Съгласно сключеният договор, банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

1. редовно да анализира финансовото състояние на Емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите, в т.ч. в срок до 10 дни от края на всяко тримесечие да проверява спазването на поетите от Емитента ангажименти за спазване на финансовите показатели, описани в Предложението;

2. след регистрирането на облигациите на Емитента за търговия на регулиран пазар, в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие - да публикува в бюлетин на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на Емитента и да предоставя на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК, относно спазването на условията по облигационния заем, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпечението на облигационната емисия;

б) финансовото състояние на Емитента, с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) извършените от банката-довереник действия в изпълнение на задълженията ѝ;

г) наличието или липсата на обстоятелствата по чл. 100г, ал.2 от ЗППЦК;

3. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението, в т.ч.:

а) да проверява наличността и състоянието на обезпечението на място и като проверява предоставената от Емитента пазарна оценка на обезпечението;

б) БАНКАТА има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на пазарната стойност на обезпечението – да възложи за сметка на Емитента извършване от независим оценител на извънредна оценка, относно пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението.

4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

5. Банката има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на стойността на обезпечението, да възложи за сметка на Емитента извършване от лицензиран

оценител на извънредна оценка, относно пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението.

При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на емисията облигации, Довереникът на облигационерите е длъжен да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомлението, допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става предсрочно изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;

г) при възникване на Случай на неизпълнение по емисията, да упражни правата по обезпечението и да извърши необходимите действия за удовлетворяване на облигационерите по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство;

д) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против Емитента на облигациите, включително и/ или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента на облигациите.

В случай, че Банката установи спадане на минималната стойност на обезпечението под минимално изискуемото ниво, тя се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни след получаване на уведомлението от Банката;

Банката-довереник поема ангажимента да осъществява дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

По-подробна информация за правата и задълженията на Банката-довереник на облигационерите е представена в т. 4.10.3. *Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите* от настоящия документ.

4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия

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

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 решение.

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

4.7.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

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

4.7.2. 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.*

| 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 | 365 | 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., 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.

4.7.3. Правила за корекция във връзка със събития, отнасящи се до базисния инструмент

Лихвеният процент по настоящата емисия е фиксиран в размер на 8,00% (осем на сто) на годишна база за целия период на емисията.

Отделно от принципната възможност за промяна в условията на облигационния заем, посочена в т. 4.6.3. *Колективни права*, решението на Емитента за издаване на настоящата емисия не съдържа условия и ред за промяна в условията, при които са записани облигациите, включително относно номиналния лихвен процент по облигационната емисия, лихвените плащания и тяхната периодичност, и срока на емисията (точки 4.7.1 – 4.7.3.).

4.7.4. Срок на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата.

Вземанията за лихви се погасяват с изтичане на тригодишна давност.

Вземането по главницата се погасява с изтичане на общата петгодишна давност.

Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, т.е. от деня, когато е трябвало да бъде извършено съответното плащане съгласно условията на емисията.

Давността се прекъсва:

- а) с признаване на вземането от длъжника;
- б) с предявяване на иск или възражение;

в) с предприемане на действия за принудително изпълнение.

От прекъсване на давността започва да тече нова давност.

С погасяване по давност на вземането за главницата се погасяват и вземанията за лихви, независимо че за някои или за всички от тях давността не е изтекла.

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

4.8.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на регистрацията 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.

4.8.2. 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 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента.*

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

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

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част (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.

4.8.4. 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. *Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите* от настоящия документ, 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 настоящата т.4.8. – *Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница*, вж. т. 4.6.3. *Колективни права* и т. 4.6.4. *Промяна в условията по настоящата облигационна емисия* от настоящия документ.

4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИИТЕ

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

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

CPN – 6-месечното купонно плащане

i – доходност в %

n – поредност на купонното плащане

N – номиналната стойност на облигацията

Като,

$$CPN = (8\%) \times N \times \frac{P}{\text{Реален брой дни в годината}} \text{ където,}$$

N – номинал на ценните книжа

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

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

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

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

Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент се изчислява по следната формула:

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

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

4.10.1. Държатели на дълговите ценни книжа

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

4.10.2. Организация представляваща инвеститорите (облигационерите)

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Данни за Банката-довереник на облигационерите

КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД

Седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. "Граф Игнатиев" № 10

"Корпоративна търговска банка" АД е вписана в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по ф.д. № 3989/1994 г.

"Корпоративна търговска банка" АД е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831184677.

Данни за лицата с представителна власт:

Банката се представлява от: Орлин Николов Русев – Изпълнителен директор, Илиан Атанасов Зафиров - Изпълнителен директор и Георги Панков Христов – Изпълнителен директор.

Лице за контакти:

Владимир Вълков – брокер, София, ул. „Граф Игнатиев“ 10, тел. (02) 93 75 761, sofia.vvalkov@corpbank.bg

4.10.3. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо банката-довереник. Прекратяване на договора с банката-довереник.

4.10.3.1. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента

Банката има право да изисква от Емитента предоставянето единствено и само на информация, свързана с извършваните от нея дейности като Довереник на облигационерите и определена от съответните нормативни актове и Договор за изпълнение на функцията Довереник(Договора).

БАНКАТА има право да получава възнаграждение за извършваната от нея дейност като Довереник на облигационерите в размера и при условията, уговорени с Договора. При неизпълнение на задължение на емитента, съгласно условията на емисията облигации, банката-довереник е длъжна да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от ЕМИТЕНТА да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомлението, допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми ЕМИТЕНТА за размера на облигационния заем, който става предсрочно изискуем в случай на неизпълнение по чл. 5 от Договора, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;

г) при възникване на Случай на неизпълнение по емисията, да упражни правата по обезпечението и да извърши необходимите действия за удовлетворяване на облигационерите по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство;

д) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искове против Емитента на облигациите, включително и/ или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на ЕМИТЕНТА на облигациите.

4.10.3.2. Задължения на банката-довереник спрямо облигационерите

1. редовно да анализира финансовото състояние на Емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите, в т.ч. в срок до 10 дни от края на всяко тримесечие да проверява спазването на

поетите от Емитента ангажименти за спазване на финансовите показатели, описани в Предложението;

2. след регистрирането на облигациите на Емитента за търговия на регулиран пазар, в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на Емитента и да предоставя на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК, относно спазването на условията по облигационния заем, както и информация относно:

- а) състоянието на обезпечението на облигационната емисия;
- б) финансовото състояние на Емитента, с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
- г) наличието или липсата на обстоятелствата по чл. 100г, ал.2 от ЗППЦК;

3. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението, в т.ч.:

- а) да проверява наличността и състоянието на обезпечението на място и като проверява предоставената от Емитента пазарна оценка на обезпечението;
- б) Банката има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на пазарната стойност на обезпечението – да възложи за сметка на Емитента извършване от независим оценител на извънредна оценка, относно пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението.

4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

Довереникът поема ангажимента да осъществява посочените по-горе дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

4.10.3.3. Задължения на емитента към банката-довереник

Емитентът се задължава:

1. да предоставя на банката отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в Глава шеста "а" на ЗППЦК и другите приложими подзаконовни нормативни актове, както и да предоставя на банката допълнително поисканите от нея информация и документи;

2. да предоставя на банката до 10-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели и за състоянието на обезпечението;

3. емитентът се задължава при учредяване на обезпечението, както и най-малко веднъж годишно, до погасяване на облигационния заем, за своя сметка, да възлага изготвянето от независим лицензиран оценител на пазарна оценка на учреденото обезпечение по чл. 4, ал. 1 от Договора;

4. да уведомява най-късно на следващия работен ден банката за всички промени по обезпечението на облигационната емисия, включително за съществени изменения в стойността на имуществото, предмет на обезпечението. За съществени промени ще се счита спадане на стойността на обезпечението с 5% и/или повече под минимално изискуемото ниво съгласно чл. 4, ал.7 от Договора.

5 да увеличи обезпечението до минимално изискуемите размери, съгласно чл. 4, ал. 7 от Договора в срок от 30 дни след установяване на нарушението на изискването за минимална обезпеченост, като уведоми своевременно за това банката.

6. при поискване от страна на банката да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси банката представлява;

7. да уведомява най-късно до края на следващия работен ден банката за:

а) нарушение на задължението да спазва определените в договора финансови показатели;

б) насочено срещу обезпечението принудително изпълнение;

в) висящи съдебни, арбитражни или административни производства, по които емитентът е страна, ако такива имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на емитента или неговата рентабилност;

8. да заплаща на банката всички разноски, които тя следва да направи при и по повод изпълнение на задълженията си по настоящия договор, за извършването на които банката уведомява емитента предварително. Емитентът превежда необходимата сума на банката, която я заплаща и му предоставя документ, удостоверяващ плащането.

9. да изпълнява всички други задължения на емитента, определени с Договора, както и в другите договори и споразумения, имащи отношение към емисията.

Емитентът учредява и вписва в полза на банката като заложен кредитор, при спазване на установените от закона ред и форма следните обезпечения, подробно описани в Предложението:

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.

Всички документи, удостоверяващи учредяването на ипотеките и обстоятелството, че ипотеките са първи по ред, както и вписването на залозите в Централния регистър на особените залози и обстоятелството, че залозите са е първи по ред, се,

предоставят на банката след учредяването им, респ. вписването им Емитентът изготвя договорите за залог и ипотеките, като проектите на договорите се съгласуват предварително с банката, както и организира учредяването на ипотеките и вписването на залозите в Централния регистър на особените залози.

Емитентът се задължава от подписване на Договора и за срока на действието му да не обременява с други тежести вземанията и имотите, предмет на обезпечението.

Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисията да поддържа обезпечение общо не по-малко от 115.00% (сто и петнадесет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации. В случай, че това съотношение спадне под изискуемия минимум, Емитентът е длъжен да:

1. впише в ЦРОЗ допълнително първи по ред залог върху нови редовни вземания по договори за аренда и наем, и/или
2. учреди първа по ред ипотека върху собствени поземлени имоти, и/или
3. поддържа достатъчна парична наличност по заложената банкова сметка.

4.10.3.4. Прекратяване на договора с банката-довереник

Договорът за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ се сключва за срок от началото на емисията до пълното погасяване на задълженията на емитента към облигационерите и към банката-довереник на облигационерите.

Действието на договора с банката-довереник на облигационерите се прекратява и при условията на чл. 100г, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

4.10.3.5. Достъп до данните за учредената договорна ипотека, особените залози на вземанията по договори за наем и аренда и на вземанията на парични средства по депозитна сметка, които са включени в обезпечението на облигациите от настоящата емисия

Залогът върху вземанията по договори за наем и аренда, включени в обезпечението на настоящата емисия облигации и залогът върху вземанията на парични средства по депозитна сметка на Дружеството, се вписват в Централния регистър на особените залози, който е публичен регистър и всеки може да иска справка или издаване на удостоверение за липсата или за наличието на вписано обстоятелство срещу заплащане на държавна такса, определена в тарифа, одобрена от Министерски съвет (чл. 24 и чл. 25 от Закона за особените залози).

Ипотеките, учредени върху поземлени имоти, собственост на Дружеството, за обезпечаване на вземанията по настоящата емисия облигации, се вписват в имотния регистър към Агенцията по вписванията. Имотният регистър е публичен. Всеки може да поиска справка по вписванията, отбелязванията и заличаванията, направени по книгите за вписванията. Справките са устни или писмени и могат да се отнасят за определени лица, за определени недвижими имоти или за определено време. За извършване на справките се заплаща държавна такса, съгласно Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

Следователно, облигационерите по настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи информация за учредените залози и/или за учредените ипотeki, може да извърши това чрез:

- искане на справка от ЦРОЗ (за учредените залози);

- искане на справка от Имотния регистър към Агенцията по вписванията (за ипотеките);
- подаване на писмено заявление до банката-довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

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

Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ от 21.07.2011г. е приложен към настоящия Документ.

Облигационерите от настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи достъп до договора с банката - довереник и информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката - довереник (гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ №10, Дирекция „Инвестиционно банкиране“), подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

4.10.5. Наличие на представител на емитента по отношение на облигационерите

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

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

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ свика първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. Първото общо събрание на облигационерите се проведе на 01.09.2011 г., като мястото, датата, часът и дневният ред бяха посочени в съобщението за сключване на облигационния заем, обявено в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. На проведеното първо общо събрание на облигационерите бе потвърден избора на „Корпоративна Търговска Банка“ АД за Довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия.

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

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

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

Предлаганите облигации от настоящата емисия се издават на основание 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.

4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

За дата на емисията се приема датата на регистрация на емисията облигации в „Централен Депозитар“ АД. За настоящата емисия облигации тази дата е 04.08.2011 г.

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

4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите.

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

Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), покупки и продажби на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

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

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (T+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира водената от него книга за безналични облигации на емитента. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, чрез който купувачът е сключил сделката. Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са

емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация на името на новия приобретател на облигациите.

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

4.13.2. Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите.

Съгласно Решението на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях има учреден залог или е наложен заповор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага когато: 1) приобретателят (купувачът) е уведомен за залога и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи; и 2) ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това облигационери, които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигат заповорът, освен при наличието на посочените изключения.

В случай на особен залог на ценни книжа инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка на безналичните ценни книжа на залогодателя, изпълнява искането на кредитора за тяхната продажба съгласно предвиденото в договора на инвестиционния посредник със залогодателя и зложния кредитор и превежда сумата от продажбата на ценните книжа по банковата сметка на депозитаря по чл. 38 от Закона за особените залози. Извън случая от предходното изречение и при условията по чл. 35 от Закона за особените залози по писмено искане на съдебен изпълнител инвестиционният посредник подава необходимите данни в Централния депозитар за прехвърляне на ценните книжа на залогодателя от личната му сметка или от клиентската му подсметка при инвестиционния посредник в клиентска подсметка на зложния кредитор.

В случаите на изпълнително производство насочено спрямо някой от облигационерите, съдебният изпълнител налага заповор върху облигациите чрез изпращане на заповорно съобщение до „Централен депозитар“ АД, който от своя страна уведомява незабавно съответния регулиран пазар (БФБ – София) за наложения заповор. От получаване на заповорното съобщение облигациите преминават в разпореждане на съдебния изпълнител. След налагане на заповора вискателят (кредиторът) може да поиска възлагане на вземанията по облигациите за събиране или вместо плащане или извършването на публична продажба.

Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на съответния облигационер - длъжник.

При открито производство по несъстоятелност спрямо някой от облигационерите, разпореждането с облигации, включително тяхното прехвърляне, се извършва или от съответния облигационер, под надзора на синдика, или от самия синдик, ако съдът е лишил длъжника – облигационер от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото си.

Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите могат да възникнат ако емисията облигации не отговаря на условията по чл. 4, ал. 1 и 3 от част III на Правилника за дейността на "Българска Фондова Бурса – София" АД.

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

4.14.1. Валутно законодателство на Р. България

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

Съгласно нормативната уредба, действаща към датата на изготвяне на настоящия документ, режимът за внос и износ на парични средства в наличност и режимът за презграничните преводи и плащания са уредени както следва:

В чл. 2 на Наредба № 10 от 16.12.2003 г. за износа и вноса на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и за водене на митническите регистри по чл. 10а от Валутния закон, при внос и износ на суми в наличност в размер 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута, местните и чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи размера на сумата, вида, собственика, получателя, произхода и предназначението на паричните средствата. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи данните по предходното изречение, като задължително представят и удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения. Представянето на подобно удостоверение не се изисква при износ на суми над 25 000 лв. или тяхната равностойност в чуждестранна валута от чуждестранно физическо лице, ако изнасяните суми са в рамките на внесените и декларирани от лицето парични средства при последното му влизане на територията на Република България.

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

В сила от 09.12.2011 г. в описания по-горе режим настъпват следните промени:

Физическите лица могат да пренасят през границата на страната неограничено количество парични средства.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

Когато чуждестранно физическо лице пренася парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута то декларира пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, ако стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

При пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, това се декларира само при поискване от страна на митническите органи.

В случай, че са налице основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, независимо дали се касае за пренасяне от и за трета държава или от и за държава членка на Европейския съюз, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства.

В сила от 01.01.2012 г. се предвижда доставчиците на платежни услуги да извършват презгранични преводи и плащания след посочване на основанието за превода пред тях.

При извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, на доставчиците на платежни услуги се предоставят сведения и документи, определени в съвместна наредба на БНБ и министъра на финансите.

4.14.2. Данъчно облагане на доходите на инвеститори - местни лица

4.14.2.1. Местни физически лица

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

облигации не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в“ от ЗДДФЛ, доходите, получени от местни физически лица, под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията) от държавни, общински и корпоративни облигации, се включват в годишната данъчна основа и подлежат на облагане по общия ред (чл. 17, във връзка с чл. 34 от ЗДДФЛ).

4.14.2.2. Местни юридически лица

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

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

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

4.14.3. Инвеститори - чуждестранни лица

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т. т. 3 и 12 от ЗДДФЛ доходите от лихви и доходите от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат с окончателен данък независимо от обстоятелствата по чл. 13 от същия закон. Ставката на данъка е 10 на сто (чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

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

Съгласно чл. 12, ал. 2 и ал. 3 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО), доходите от финансови активи и сделки с финансови активи, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната.

Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен. Съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%.

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

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

Емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника в предвидените в закона случаи.

4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията облигации:

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

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

4.16. ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА

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 разноски 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.

4.17. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С ОБЕЗПЕЧЕНИЯТА

Емитентът се задължава във всеки момент, за срока на емисията да поддържа обезпечение, като сбор от обезпеченията по т.4.16, 1 - 3, не по-малко от 115% (ниво на обезпечение) от размера (непогасената главница) на облигационната емисия.

Така определената стойност на покритие се определя за целите на изчисляване на коефициента на покритие на обезпечението по облигационния заем, като същото ще се определя като съотношение между стойността на обезпечението към даден момент и непогасената стойност на главницата към същата дата.

Посоченото ниво ще се счита за минимална стойност на обезпечението.

Всички документи, удостоверяващи учредяването на ипотеките и обстоятелството, че ипотеките са първи по ред, както и вписването на залозите в Централния регистър на особените залози и обстоятелството, че залозите са първи по ред, се предоставят на банката след учредяването им, респ. вписването им. Емитентът изготвя договорите за залог и ипотеките, като проектите на договорите се съгласуват предварително с банката, както и организира учредяването на ипотеките и вписването на залозите в Централния регистър на особените залози.

Обезпечителните права върху имуществото съществуват до момента, в който обезпеченото вземане бъде изцяло изплатено или погасено по друг начин.

Договорните ипотeki и особените залози следва да бъдат учредени в полза на банката-довереник преди усвояване на средствата по набирателната сметка от страна на емитента. Емитентът се задължава да извърши всички необходими действия за заличаването на вписани по-рано залози и/или ипотeki (ако има такива) върху същите обезпечения, така че да бъде спазено изискването обезпечението да

бъде първи по ред залог/ипотека и да представи на банката-довереник необходимите документи, удостоверяващи това обстоятелство.

При учредяване на обезпечението емитентът се задължава в тридневен срок след учредяването на ипотеките, респ. вписването на залозите да уведоми банката за учредяването, респ. вписването и да ѝ предостави копия от удостоверението за първа по ред ипотека, респ. удостоверението за вписване на залозите.

Емитентът се задължава, от подписване на договора с банката-довереник и за срока на действието му, да не обременява с други тежести вземанията и имотите, предмет на обезпечението.

Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисията да поддържа обезпечение общо не по-малко от 115.00% (сто и петнадесет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации. В случай, че това съотношение спадне под изискуемия минимум, Емитентът е длъжен да:

1. впише в ЦРОЗ допълнително първи по ред залог върху нови редовни вземания по договори за аренда и наем, и/или
2. учреди първа по ред ипотека върху собствени поземлени имоти, и/или
3. поддържа достатъчна парична наличност по заложената банкова сметка.

Емитентът се задължава да уведомява незабавно банката за всяка промяна във вида и/или стойността на недвижимите имоти, служещи за обезпечение. При всяка промяна в стойността на недвижимите имоти, служещи за обезпечение, която води до падане на нивото на обезпечение под минимално определеното, емитентът се задължава да уведоми банката и да замести тези обезпечения с други на същата или по-голяма стойност до размер не по-малък от определеното минимално ниво.

Пазарната стойност на имуществото, предмет на обезпечението ще се определя най-малко веднъж годишно от датата на издаване на заема до погасяването му. За целта емитентът се задължава да възлага на независими лицензирани оценители с необходимата квалификация и опит извършването на оценка на имуществото, предмет на обезпечението по пазарна цена.

4.18. ОПИСАНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

4.18.1. Поземлени имоти

Като обезпечение по емисията облигации „Агро Финанс“ АД СИЦ учредява първа по ред ипотека върху собствени поземлени имоти в община Долна Митрополия, област Плевен с обща площ от 12 536.145 дка. и пазарна стойност от 5 178 068 лв. (средна стойност от 413.05 лв./дка), съгласно доклада на независимия оценител „Брайт Консулт“ ООД, изготвен на 13.07.2011 г.

| Землище | Площ | Брой имоти | Среден размер парцел | Пазарна стойност към 13.07.2011 |
|-----------|-----------|------------|----------------------|---------------------------------|
| Брегаре | 1 585.709 | 156 | 10.16 | 687709 |
| Крушовене | 2 673.131 | 224 | 11.93 | 1113913 |
| Ореховица | 3 227.807 | 418 | 7.72 | 1303531 |
| Славовица | 1 003.442 | 107 | 9.38 | 387443 |

| | | | | |
|-------------|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| Ставерци | 1 779.827 | 205 | 8.68 | 769705 |
| Тръстеник | 2 266.229 | 175 | 12.95 | 915767 |
| Общо | 12 536.145 | 1 285 | 9.76 | 5 178 068 |

Имотите, предмет на обезпечението включват 99.47% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които дружеството инвестира с приоритет, и 0.53% земя с по-ниска категория.

| Категория | дка | % |
|--------------|-------------------|---------------|
| I-II | 0.00 | 0.00% |
| III-V | 11 572.66 | 92.31% |
| VI | 897.28 | 7.16% |
| VII - X | 66.20 | 0.53% |
| Общо: | 12 536.145 | 100.0% |

4.18.2. Вземания по договори за аренда и наем

„Агро Финанс“ АДСИЦ залага свои настоящи и бъдещи вземания от наематели и арендатори, възникнали на основание сключени договори за отдаване на собствена земеделска земя под наем и аренда, специфицирани в приложение към Договора за залог с банката-довереник. За заложен кредитор е посочена банката-довереник на облигационерите.

„Агро Финанс“ АДСИЦ застрахова всяка стопанска година вземанията си по договорите за аренда и наем, сключени с арендатори /наематели юридически лица, в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД.

Дружеството залага редовни (просрочени с 0 дни) вземания по договори за аренда и наем с обща стойност 6 368 995 лв., съгласно доклада на независимия оценител „Брайт Консулт“ ООД, изготвен на 13.07.2011 г.

| Стопанска година | Общо дка | Средна рента/дка | Стойност на вземането по договор | Пазарна стойност към 30.06.2011 |
|------------------|------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 2010/2011 | 111 803.22 | 22.90 | 2 557 343.47 | 2 497 696.00 |
| 2011/2012 | 105 633.94 | 27.59 | 2 914 345.68 | 2 651 816.00 |
| 2012/2013 | 31 728.21 | 28.14 | 892 934.24 | 739 306.00 |
| 2013/2014 | 16 186.34 | 29.85 | 483 142.39 | 363 984.00 |
| 2014/2015 | 5 533.09 | 30.63 | 169 501.12 | 116 193.00 |
| Общо: | | | 7 017 266.90 | 6 368 995.00 |

*Плащанията са дължими на 1.10. на съответната година

В случай на просрочие над 90 дни, вземането се изключва от посочените заложен вземания и обезпечението се допълва съгласно посочените изисквания.

Общият размер на обезпечението към датата на вписването на залога върху вземанията в Централния регистър на особените залози се изчислява на основата на размера на дължимите суми по договорите за аренда и наем, включени в Обезпечението.

4.18.3. Ниво на обезпеченост и общи правила във връзка с обезпечението по емисията

Поземлените имоти и вземанията по договори за аренда и наем формират т. нар. „основно покритие“ по емисията облигации, което може да бъде напълно или частично заменено с парични средства по банкова сметка открита при банката-довереник – „заместващо покритие“.

Ниво на обезпеченост

| | |
|---|-------------------|
| Пазарна стойност | лева |
| Поземлени имоти | 5 178 068 |
| Вземания | 6 368 995 |
| Общо: | 11 547 063 |
| Размер на емисията в лева | 9 779 150 |
| Стойност на обезпечението/размер на емисията | 118.08% |
| Минимално обезпечение | 115.0% |

Сумата от общата стойност на трите обезпечения следва да бъде не по-малко от 115% от номинала на емисията облигации, съответно непогасената част от главницата в случай на предсрочно плащане. В случай, че това съотношение спадне под изискуемия минимум, Емитентът е длъжен да:

- 1) влише в ЦРОЗ допълнително първи по ред залог върху нови редовни вземания по договори за аренда и наем, и/или
- 2) учреди първа по ред ипотека върху собствени поземлени имоти, и/или
- 3) поддържа достатъчна парична наличност по заложената банкова сметка.

Емитентът може във всеки един момент да заменя ипотекираните имоти, заложените вземания и/или парични средства с ипотека на нови имоти или със залог на нови вземания по договори за аренда и наем, съответно с увеличаване/намалване на наличността на паричните средства по заложената сметка. При тази замяна задължително условие е нивото на обезпеченост на емисията да бъде не по-малко от 115%.

Описаните по-горе обезпечения се учредяват като първи по ред в полза на банката-довереник за обезпечаване на вземанията на облигационерите от емитента по облигационния заем, представляващи:

- сума в размер на 5 000 000 (пет милиона) Евро, която включва главницата по облигационния заем;
- всички разноски и лихви по облигационния заем;
- вземанията на банката-довереник за разноските по евентуално образувано изпълнение върху заложеното имущество по реда и при условията, предвидени в Договора за изпълнение функцията "Довереник на облигационерите", ГПК и в Закона за особените залози.

Обезпечителните права върху описаните обезпечения съществуват до момента, в който обезпеченото вземане бъде изцяло изплатено или погасено по друг начин без да е необходимо подновяване.

Докато не е налице случай на неизпълнение на задължения на емитента за плащане на лихва и/или главница по настоящата емисия облигации, емитентът събира заложените вземания, произтичащи от сключените договори, включени в Обезпечението.

Залогът и ипотеката имат акцесорен характер и следва обезпеченото вземане. При прехвърляне, прехвърленото вземане преминава върху новия кредитор заедно с обезпеченията. Следователно, при прехвърляне на облигациите, заедно с прехвърлянето на вземането върху приобретателя се прехвърлят и правата по залога и ипотеката.

4.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА

Настоящата емисия корпоративни облигации е обезпечена с особен залог на вземания на емитента по договори за наем и аренда, на вземания на парични средства по депозитна сметка на Дружеството и с договорна ипотека на недвижими имоти (земяделска земя) собственост на Дружеството, учредени в полза на банката-довереник на облигационерите.

Не съществува лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.

4.20. ДРУГИ УСЛОВИЯ ПО ЕМИСИЯТА

С решение на Съвета на директорите от 22.07.2011 г. Емитентът е поел ангажимента да спазва определени финансови показатели за целия срок на емисията до окончателното ѝ погасяване:

1. Сумата на заложените вземания не трябва да надхвърля 60% (шестдесет на сто) от общата стойност на обезпечението
2. Съотношението Пасиви / Собствен капитал по баланса на Дружеството към края на всяко тримесечие не трябва да надхвърля 40% (четиридесет на сто).

Това задължение е разписано и в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 25.07.2011 г. с емитент Агро Финанс АД СИЦ.

5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

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

5.1.1. *Условия, на които се подчинява предлагането*

Облигационният 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.

5.1.2. *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.

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

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

Комисията за финансов надзор може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с облигациите от настоящата емисия на основание чл.85, ал.4 във вр. ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК (в случай че в периода от подаването на заявлението за потвърждаването на този проспект до вземането на решение от комисията по него, съответно, в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, емитентът внесе поправки или допълнение към проспекта в резултат от настъпването или узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, и комисията откаже да одобри допълнението към проспекта поради това, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му).

Също така при условие, че Комисията за финансов надзор има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или ще бъдат нарушени, може да спре публичното предлагане или допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай или да забрани извършването на публичното предлагане (чл. 92з, т. 4 и т. 6.

ЗППЦК).

На основание чл. 91, ал. 1 ЗПФИ пазарният оператор (т.е. лицата, които управляват и/или организират дейността на регулирания пазар, или самият регулиран пазар) може да спре търговията с облигации от настоящата емисия или да отстрани от търговия същите тези облигации, в случай че не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. По-конкретно условията, при които може да стане това са следните:

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на облигациите от настоящата емисия след като вече са били допуснати до търговия, ако:

1. емитентът или емисията облигации престане да отговарят на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му;
2. емитентът е подал молба за това;
3. бъде прекратен договорът за регистрация на емисията облигации, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.
4. след изтичане на срока за наблюдение на емисията, тя не отговаря на изискванията на нито един пазар.

Прекратяването на регистрацията на емисията облигации води до незабавното прекратяване на търговията с нея.

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД може да вземе решение за спиране на търговията с облигациите от настоящата емисия, след като вече са били допуснати до търговия, на основание Правилника на БФБ, Част IV, включително в следните хипотези:

1. при настъпване на събитие, свързано с облигациите или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
2. при откриване на производство по преобразуване на емитента;
3. когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на регулирана информация;
4. когато емитентът не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията в сроковете съгласно Тарифата за таксите на „Българска фондова борса – София“ АД

Съгласно чл. 92 ЗПФИ Комисията може да изиска спиране на търговията с облигации от настоящата емисия или отстраняването им от търговия на един или повече регулирани пазари като принудителна административна мярка по чл. 118, ал. 1, т.4 и т.9 от ЗПФИ, както и когато получи информация от компетентен орган на друга държава членка за спиране на търговията с облигации на дружеството или отстраняване на облигациите на дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари.

Публичното предлагане на облигациите от настоящата емисия може да бъде спряно и от заместник-председателя на КФН на основание чл. 37, ал.1, т.2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения по същия закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и

при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите.

5.1.4. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации

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

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

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

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

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

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

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

5.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането

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

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

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

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

5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

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

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

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

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

5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

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.

5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

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

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

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД 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 ЗПГПЦК 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.

5.4.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти

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

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

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

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

5.4.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията

Не съществуват такива субекти.

5.4.4. Споразумение за поемане на емисията

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

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

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

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 извън регулиран пазар. За подробности виж т. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите от настоящия документ.

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

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

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

Към датата на настоящия документ на "Неофициален пазар на облигации" на БФБ – София АД няма допуснати 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".

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ

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

Дружеството няма други трайни отношения с външни консултанти касаещи емисията и информацията в Документа за ценните книжа.

7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

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

7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ

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

7.4. ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ

В документа за ценните книжа не са включени изявления или доклади, за които се приема, че са написани от дадени лица като експерти.

7.5. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

В документа за ценните книжа не е използвана информация, получена от трети лица.

7.6. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

- а) протоколи за решението на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ за издаване на емисията облигации;
- б) договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“;
- в) договор за особен залог;
- г) договорни ипотечи;

Инвеститорите могат да получат Проспекта, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

“Агро Финанс” АДСИЦ,

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

Телефон: +359 (2) 915 78 70

Факс: +359 (2) 915 78 82

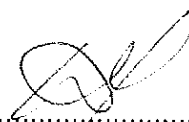
E-mail: s_ganevska@agrofinance.bg

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

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

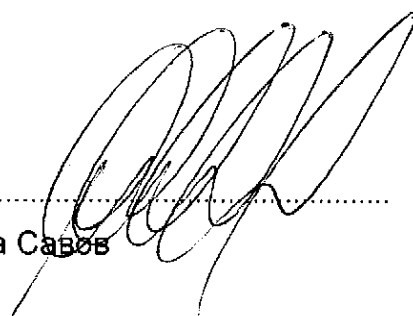
Долуподписаните, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АД СИЦ с подписите си декларират, че доколкото им е известно Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на "Агро Финанс" АД СИЦ, съдържа вярна и пълна информация и съответства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

Председател на съвета на директорите



.....
Десислава Тошева

Заместник председател на съвета на директорите



.....
Сава Савов

Изпълнителен директор



.....
Васил Петков

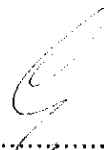


ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ И ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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



.....
Зорка Паскалева
Главен счетоводител



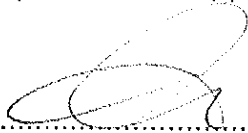
.....
Стефана Стойчева
Одитор
„Агейн Такт“ ООД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА

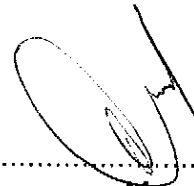
Изброените по долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на "Агро Финанс" АДСИЦ, доколкото им 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



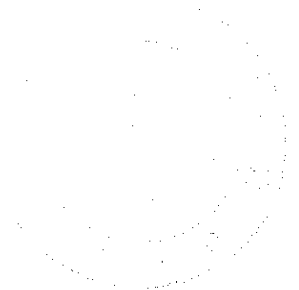
.....
Мирослав Маринов
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД



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



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



ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копие от Протоколи на заседания на съвета на директорите на 20.07.2011 г. и 22.07.2011 г. с решението за издаване на емисия облигации от „Агро Финанс“ АДСИЦ.
2. Копие от Протокола на заседание на съвета на директорите с решение за приемане на изготвения Проспект.
3. Копие от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“;
4. Копие от Договора за откриване на набирателна сметка.
5. Копие от Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 159, том V, рег. № 4874, дело № 656 от 2011 г.
6. Копие от Договора за особен залог на вземания по договори за наем и аренда и на парични средства по депозитна сметка;
7. Потвърждение от ЦРОЗ за вписване на залозите;
8. Удостоверение от ЦРОЗ, за вписан първи по ред залог в полза на банката-довереник върху вземания от договори за наем и аренда и парични средства по депозитна сметка.
9. Удостоверение за тежести, издадено от Агенцията по вписванията за вписана първа по ред ипотека върху недвижими ми имоти предмет на обезпечението;
10. Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията облигации;
11. Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар АД;
12. Удостоверение от обслужващата банка, че е набран пълния размер на облигационната емисия.
13. Протокол от проведено на 01.09.2011 г. Общо събрание на облигационерите на което е потвърден избора на „Корпоративна Търговска Банка“ АД за банка довереник по настоящата емисия.
14. Заверени копия от изготвени от лицензиран оценител оценки на недвижимите имоти и вземанията, собственост на дружеството, представляващи обезпечение по настоящата емисия облигации.