



ПРОСПЕКТ

ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспекта

ISIN код: BG2100014112

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емилираните 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 с този Регистрационен документ, с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа (облигации) и Резюме, с Решение № 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 Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на "АгроФинанс" АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

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

30.11.2011 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ, ОТГОВОРНИ ЛИЦА	3
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	6
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	17
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	27
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	31
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	41
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	51
10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	55
11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	56
12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	58
13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	61
14. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	63
15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	64
16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	65
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ	66
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ И ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ	67
ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ НА АГРО ФИНАНС АДСИЦ	68
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

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

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

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

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

"АгроФинанс" 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/.

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

Дружеството е учредено на учредително събрание, проведено на 30.01.2006 г., и е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, с решение на СГС от 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.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Агро Финанс" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява 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 назначавало прокуристи или търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните банки:

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

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

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

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

Инвестиционният посредник, изготвил настоящия Проспект, съгласно сключен с емитента Договор за пласиране 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 към 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 тект“ ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков“ № 52. „Агейн Тект“ ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираният 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 дипломираният експерт счетоводители.

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.

Юридически лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. „Агро Финанс“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: град София, р-н Красно село, ул. Владайска 71, ет. 1;
2. ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. „Дунав“ № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1113, ул. „Тинтява“ № 13 Б, вх. А, ет.1.

Физически лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ 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 **Регистрационния документ** е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

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

Съставителят на финансовите отчети – Зорка Паскаleva, 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. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на Дружеството от 2006 г. до 2010 г. включително е „Агейн тект“ ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков“ № 52. „Агейн Тект“ 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, с адрес: гр. София 1421, ул. Вежен №2, ап. 28.

Предложението за избор на Николай Орешаров за одитор на Дружеството, който да провери и завери годишния финансов отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ за 2011 г. е направено от одитния комитет в отчета му за 2010 г., а именно:

„6. Препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на дружеството за 2011 година:

С регистрирания одитор Агейн тект“ ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков“ № 52 са склучвани договори за одитиране на отчетите на дружеството за 2006, 2007, 2008, 2009 и 2010 година.

С оглед на спазване на изискването на чл. 40н, ал. 2 от ЗНФО, а именно, че ключовият одитор на одиторско предприятие, както и одитор, който работи пряко чрез индивидуална практика, когато одитират предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, трябва да се оттеглят, след като са извършвали одитни ангажименти в продължение на 5 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие, одитният комитет, на основание чл.40к от ЗНФО, препоръчва на Дружеството да избере друг регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ за отчетната 2011 г., а именно г-н Николай Николов Орешаров, Диплома № 0494 от ИДЕС.“

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

4.1. РИСКОВЕ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)

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

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

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на придобитите земеделски земи; поддръжка на имотите; икономическият климат в страната и други.

- ***Ликвиден риск***

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

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

- ***Неблагоприятни изменения на пазарните цени***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

зависимост от финансовото състояние на своите арендатори/наематели Дружеството извършва и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите, показали коректност във взаимоотношенията си с „АгроФинанс“ АДСИЦ.

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

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

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

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

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

- ***Конкуренция за ограниченните обекти на инвестиране***

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

4.2.РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

- ***Оперативен риск***

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

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

"Агро Финанс" АДСИЦ е избрало „Агро Финанс Консулт" ЕООД за обслужващо дружество. Обслужващото дружество подлежи на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

"Агро Финанс" АДСИЦ е възложило на "Обединена българска банка" АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на "Обединена българска банка" АД като банка-депозитар са регламентирани в сключния между нея и "Агро Финанс" АДСИЦ договор за депозитарни услуги. "Обединена българска банка" АД отговаря на изискванията на чл. 173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел защита на интересите на инвеститорите, замяната на банката-депозитар е възможна само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

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

- ***Неетично и незаконно поведение.***

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

- ***Напускане на ключови служители.***

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

4.3.ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ

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

- ***Регулатационен риск***

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

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

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

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

- ***Макроикономически риск и влияние на световната икономическа криза***

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

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5% през 2009 г., най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2010 г. икономическия растеж е 0.1% (технически край на рецесията), българското правителство продължава да изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като до момента ръстът на БВП се поддържа от нарасналия експорт. Инфляцията в страната спадна до 2.3% през 2010 г., най-ниските нива от 2003 г. насам, но се очаква повишаване в следствие на постепенното преодоляване на рецесията. ЕК прогнозира ръст на преките чуждестранни инвестиции през 2011 и 2012 г., като за първи път от 1997 г., държавният бюджет излезе на дефицит от 4.7% през 2009 г. и намаля до 4% през 2010 г. За 2011 г. ЕС прогнозира минимален ръст за БВП от 2.6% и бюджетен дефицит под 3%. Положителен факт е подобреното търговско салдо, особено с оглед на намаляването на вноса през 2009-2010 г.

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

Източник: БНБ, Economic Intelligence Unit 2010

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

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

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

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

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

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

• Кредитен риск.

През месец януари 2010 г. една от големите кредитни агенции – Moody's – потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България от Ваа3 и увеличи

перспективата от стабилна на позитивна. Това бе и първата корекция на рейтинг в положителна посока за страна-членка на ЕС от месец юли 2008 г. Агенцията обоснова решението си със стабилността на публичните финанси на страната, но заяви, че евентуално повишение на рейтинга ще зависи от способността на правителството да поддържа устойчива икономическа и финансова политика. През месец август 2010 г. този рейтинг бе препотвърден, а на 22.07.2011 г. бе повишен до Baa2 със стабилна перспектива.

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

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

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

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

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви, каквато е настоящата емисия облигации.

За да се защити от ефектите на световната финансова криза, „АгроФинанс“ АДСИЦ използва стриктен подбор на наемателите/арендаторите си, като внимателно оценява тяхната надеждност и платежоспособност относно финансовата възможност да изплащат задълженията си. Също така Дружеството застрахова вземанията си в Българската агенция за експортно застраховане, което позволява в голяма степен да се неутрализира ефекта от една бъдеща неплатежоспособност на някой от наемателите/арендаторите на дружеството.

• **Валутен рисък.**

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

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

Що се отнася до валутните операции на Дружеството, управляващите Дружеството възнамеряват да извършват операции изцяло в лева. По този начин, операциите на Дружеството няма да бъдат изложени на значителен валутен рисък.

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

• **Инфлационен рисък.**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни оказаха натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС до 2008 г., т.е. инфлацията в страната ни бе по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2008г. инфлацията (ХИПЦ от началото на годината до съответния месец) в страната бе 7.2%, през 2009 г. 1.6%, а през 2010 г. 4,4%. Инфлацията от началото на 2011 г. до м. Октомври е 1.7%. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

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

• **Политически рисък.**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – рисък от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият рисък е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от

правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

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

- *Други системни рискове.*

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

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.

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

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

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

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 175038005.

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

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

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

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

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

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

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

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

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

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

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

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

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

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

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

На свое заседание от 12 октомври 2007 г. Съветът на директорите взима решение за трето увеличаване на капитала на дружеството чрез издаване на 16 137 954 броя нови обикновени безналични акции с право на глас. Увеличението на капитала се осъществява през 2008 г., като подписката приключва успешно на 13.06.2008 г. със записването на общо 16 081 754 броя нови акции. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22.07.2008 г., като общият размер на капитала на Дружеството в резултат на увеличението възлиза на 32 219 708 лева.

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

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

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

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

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

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

На свое заседание Съветът на директорите на БФБ-София АД взема решение да добави „Агро Финанс“ АДСИЦ в индекса BG TR30. Промяната е в сила от 23.09.2009г. Индексът BG TR30 стартира на 3 септември 2007 г. с начална

стойност 1 000 пункта. Той е базиран на промяната на цените на акциите, включени в него с равно тегло на всяка една от участващите емисии. Компаниите трябва да имат пазарна капитализация не по-малка от 10 млн. лева, фрийфлоутът им да е равен на поне 10% от размера на емисията, а броя акции от емисията да е не по-малък от 250 000.

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

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

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

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

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

На 14.03.2011 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ взема решение за сключване на договор за банков кредит съгласно чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ и за обезпечаването му. На 16.03.2011 г. е сключен договор за банков кредит в размер на 3 млн. лева, при 8% годишна лихва, срок до 01.12.2011 г. и издължаване еднократно на падежа.

На датата на падежа 25 март 2011 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ изплати в пълен размер задълженията си по лихва и главница по емисия обикновени, поименни,

безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации /6AGA/, ISIN код BG2100007082. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години с фиксиран лихвен процент в размер на 7,5 % на годишна база. Плащане за погасяване на главницата на облигациите, както и последно шесто лихвено плащане, получиха всички облигационери, вписани като такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 19.03.2011г.

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

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

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

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

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

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

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. Главни инвестиции на емитента

Предметът на дейност на „АгроЦинанс“ АДСИЦ е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на

собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Основните инвестиции на Дружеството от учредяването му и от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

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

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

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

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

Качество на придобитите позелени имоти в към 31.10.2011 г.

Категория	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
I	17.99	0.01%
II	5 851.53	4.48%
III	49 855.02	38.11%
IV	39 478.78	30.18%
V	21 136.01	16.16%
VI	9 405.19	7.19%
VII	2 724.35	2.08%
VIII	750.69	0.57%
IX	1 120.99	0.86%
X	473.37	0.36%
Общо	130 823.92	100%

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

Към 31.10.2011 г.

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

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

Придобитите от "АгроФинанс" АДСИЦ недвижими имоти представляват парцели земеделска земя.

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

Отدادени и неотدادени под аренда недвижими имоти към 31.10.2011 г.

Вид имот	Общ брой имоти	Декари	% от общия обем придобита земя
Неотدادени под аренда имоти	1 791	11 709	8.95%
Отدادени под аренда имоти	14 258	119 115	91.05%
Общо	16 049	130 824	100%

Земеделската земя не подлежи на застраховане. Тъй като плановете на дружеството са да отдава под аренда максимално количество от притежаваната от него земеделска земя, грижата за застраховане на земеделската продукция, добивана от земята, ще е на арендаторите.

5.2.1.4. Оценка на недвижимите имоти

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

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

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

Подробна информация за оценката на придобитите недвижими имоти е представена в Приложение № 5 към настоящия документ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.

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

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

„АгроФинанс“ АДСИЦ не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите. Основните цели на дружеството са: придобиване, окрупняване и отдаване под аренда на парцели земеделска земя, с цел постигане на доход чрез наем или продажба на придобитите имоти. За периода на съществуването си, Дружеството не е променяло предмета си на дейност. За приходите на дружеството виж т.13 „Финансова информация“. Подробна информация за пазара, на който оперира емитента е представена в т. 8.3.

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

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

Конкурентоспособността на Дружеството се обуславя от следните предпоставки:

- Изградена е ясна процедура по придобиване на недвижимите имоти, чрез широка мрежа от агенти на Дружеството;
- Осигурена е постоянна ликвидност, спомагаща за провеждането на гъвкава политика по отношение придобиваните имоти;
- Дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от корпоративен данък.

6.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.2.1. Инвестиционни и финансови цели

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството се ръководи и ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите конкретни критерии в рамките на

общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава (вж. "Критерии за избор на недвижими имоти").

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

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

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

Съгласно своя Устав, Дружеството може да придобива нови активи.

6.2.3.Критерии за избор на недвижими имоти

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

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

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

• Цена на придобиване

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

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

• Географско разположение

Не съществуват предварителни ограничения относно географското разположение в страната, където се придобиват земеделски земи. Закупуват се земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка. На този етап Дружеството вече е акумулирало портфейл от земеделска земя, и е

определило приоритетни землища, в които е съсредоточило дейността си, по закупуване, комасиране и арендуване.

- ***Обработваемост на земеделската земя***

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

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

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

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

„АгроФинанс“ АДСИЦ не е част от икономическа или друг вид група.

„АгроФинанс“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

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

Дейността на „АгроФинанс“ АДСИЦ е независима и не се определя от други дружества.

7.3. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

7.3.1. Обслужващо дружество

„АгроФинанс“ АДСИЦ има склучен договор с обслужващо дружество относно обслужването на дейността му.

- „АгроФинанс Консулт“ ЕООД, (предишно наименование „ПрофИНЕТ“ ЕООД)

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

Седалище и адрес на управление:

гр. София, ул. Владайска 71 ет. 1

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

ЕИК: 175156053

Номер и партида на вписване в търговския регистър:

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

- Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

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

- консултации при склучване на сделки със земеделска земя, в т.ч. придобиване и отдаване под аренда или наем;

- проучване и изготвяне на оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната;
- анализ, оценка и разработване на инвестиционни проекти и осигуряване на финансиране;
- финансово - счетоводни услуги.

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

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

Организационната структура на дружеството включва отдел за анализ на пазара на земеделска земя и изготвяне на предложения за покупка на земеделска земя, юридически отдел и финансово-счетоводен отдел. При изпълнение на дейностите и услугите като обслужващо дружество на „АгроФинанс“ АДСИЦ, „АгроФинанс Консулт“ ЕООД използва специалисти в областта на сделките с поземлени имоти, включващи придобиване, продажба и отдаване под наем и аренда, както и експерти в сферата на счетоводното и правно обслужване.

Следва кратко представяне на професионалния опит и квалификация на лицата, работещи за „АгроФинанс Консулт“ ЕООД, пряко ангажирани с обслужване дейността на „АгроФинанс“ АДСИЦ:

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

Светлана Ганевска е магистър по „Компютърни технологии“ от Техническия университет – София и бакалавър по Маркетинг и мениджмънт“ от Университета за национално и световно стопанство. Тя е работила близо десет години в

областта на финансите и счетоводството, по-специално управление на финансовите активи, разработване на фирмата финансова политика и контрол, изготвяне на месечни финансови отчети, изготвяне и контрол по изпълнение на годишния бюджет на фирмата, анализ на паричните потоци. Работила е като финансов и административен директор в МАН Роланд България, главен счетоводител в ТП Ю Си Би България и др. Светлана Ганевска отговаря за финансовите взаимоотношения и счетоводство на АгроФинанс АДСИЦ.

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

Валентин Томов ръководи дейността по оперативното управление на дейностите, свързани с подготовката на сделките със земеделска земя. Валентин Томов е Магистър по икономика от Университета за национално и световно стопанство, София (1989 г.). От 2002 г. е финансов консултант на свободна практика, а преди това е работил в отделите за вътрешен одит и контрол на „Централна и кооперативна банка“ АД и ТБ „Балканбанк“ АД.

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

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

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

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

За юридически становища, консултации и цялостно правно обслужване „АгроФинанс Консулт“ ЕООД ползва услугите на адвокат **Росица Митрева** – магистър по право от Софийски университет, София (1987 г.) и адвокат в Софийска адвокатска колегия от 1994 г. Росица Митрева е работила като юрист по договор за правно обслужване с АДСИЦ за закупуване и управление на недвижими имоти

за периода април 2004 – януари 2005 г., изготвяйки договори и документи, свързани със стартиране дейността на дружеството, предварителни договори за покупка на конкретен имот, нотариални актове, извършване на проверки на документи на собствениците на имота, изпovядване на сделки за покупко-продажба. Професионалният и опит включва още: правна защита по дела на юридически и физически лица в областта на търговското, гражданско-трудовото и административното право на ниво Районен, Градски, Апелативен и Върховен съд; правни консултации в областта на търговското, гражданско-трудовото и административно право, включващо изготвяне на проекти за предварителни договори по чл. 19 от ЗЗД, окончателни договори, нотариални актове, разваляне на договори, както и прекратяване на договори; подготовкa и водене на преговори за склучване на договори; подготовкa и изготвяне на искови молби във връзка с разваляне на договори, прекратяване и неизпълнение на договори.

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

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

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

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

- Годишно възнаграждение в размер на 1,5% (едно цяло и пет на сто) върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.375% върху стойността, на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани към края на съответното тримесечие;

- Годишно възнаграждение при отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг в размер на 10% (десет на сто) от арендната/наемната премия. Възнаграждението се заплаща на тримесечие.;
- Еднократно възнаграждение при продажба на имоти – в размер на 10% (десет на сто) от разликата между продажната и покупната цена на актива.

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

Договорът с обслужващото дружество е склучен за неопределен срок. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие; при виновно неизпълнение на задълженията, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; в други случаи, следващи императивните разпоредби на закона.

При прекратяване на договор с обслужващо дружество, то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

7.3.2. Банка депозитар

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

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

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

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

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

7.3.3. Оценители на недвижимите имоти. Одитор

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

Седалището на фирмата е:

1612 София, ул. "Ами Буе", № 72, ет.2, офис 12,
тел./факс 952 37 28, тел. 917 01 80, e-mail:brightco@mail.bg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По-мащабните проекти и оценки, изгответи от фирмата и нейните експерти, са:

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

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

"Брайт Консулт" ООД е предпочитан подизпълнител на консултантски фирми от т.нр. "големите шест".

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

- с KPMG: оценка на апартни вноски на Domain Boyag & Винпром Русе при създаване на Boyar Estate;
- с Raiffeisen Investment: подизпълнител при изготвяне на приватизационните оценки на "ДЮНИ" ЕАД, "АСАРЕЛ-МЕДЕТ" ЕАД, "ГОРУБСОМАДАН" ЕАД, "ГОРУБСО-РОФ", "ГОРУБСО-ЛЪКИ" ЕАД;
- с Deloit & Touche: подизпълнител на приватизационни оценки на ДЗИ;
- с Res & Co: при оценка на предприятията от системата на "Промишлено строителство";
- с Colliers Erdman Levis, London: при оценката на сградата на английското посолство в София, ул. "Московска" № 9.

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

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

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

Членовете на екипа на "Брайт Консулт" ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции.

Всички са с висше образование и имат допълнителни квалификации в различни области. Лицензираните оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи.

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

Екипът на фирмата включва:

- лицензиирани оценители за оценка на търговски предприятия и вземания;
- лицензиирани оценители за оценка на недвижими имоти;
- лицензиирани оценители за оценка на машини и съоръжения;
- лицензиирани оценители за оценка на финансова институции.

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

"Брайт Консулт" ООД притежава СЕРТИФИКАТ, издаден от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), рег. № 900300029 от 2010 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и търговски предприятия и вземания.

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

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

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

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

➤ Състав на основния екип на "Брайт Консулт" ООД

Валентин Русинов Първанов - Ръководител на колектива, лицензиран оценител, със Сертификати за оценка на: недвижими имоти № 100101503; машини и съоръжения № 300100526; търговски предприятия и вземания № 500100496.

Притежава и сертификат за оценител I и II степен на Американското общество на оценителите.

- Международен консултант на ЮНИДО-ООН по въпросите на промишленото развитие, инвестициите и маркетинга.
- Председател на Асоциацията на бизнес оценителите.

- Съучредител на Европейското общество на оценителите на инвестиционни и социални проекти, декември 1994 г., Хага, Холандия.
- Почетен член на Източно Европейския съюз на вешите лица, Берлин, февруари 1995 г.

Владимир Цеков Вълчев - лицензиран оценител, със Сертификати за оценка на: недвижими имоти № 100101489; машини и съоръжения № 300100524; търговски предприятия и вземания № 500100491. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

Атанас Иванов Минчев - лицензиран оценител със Сертификати за оценка на: недвижими имоти № 100101488; търговски предприятия и вземания № 500100490. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността.

Станислав Стоянов Енчев - лицензиран оценител със Сертификати за оценка на: недвижими имоти № 100101499; търговски предприятия и вземания № 500100494. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

Георги Стефанов Фитков - лицензиран оценител, със Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100101498.

Любомир Огнянов Томов - лицензиран оценител, със Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100101495.

Антоанета Стефанова Бозвелиева - лицензиран оценител, със Сертификат за оценка на: недвижими имоти № 100100657.

Иванка Иванова Късовска - лицензиран оценител, със Сертификати за оценка на: земеделски земи – № 810100127; недвижими имоти № 100100843; машини и съоръжения № 300100323; търговски предприятия и вземания. Старши научен сътрудник по икономика и управление на отраслите от материалното производство.

Одитор

На проведеното на 09.06.2011г. ОСА е избран за одитор за 2011 година НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, София, с диплома № 0494, член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители. Договорът за независим финансов одит на годишния финансов отчет е сключен на 04.07.2011 г.

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

7.3.4.Директор за връзка с инвеститорите

Съгласно чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за изпращането на материалите за свикани общи събрания на Дружеството и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до

Комисията за финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

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

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

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

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

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в перспективите за емитента след датата на неговия последно публикуван одитиран финансов отчет.

8.1. ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е във фазата на натрупване на активи от жизнения цикъл на дейността си. Към датата на съставяне на проспекта са налични одитирани счетоводни отчети към 31.12.2009 г. и към 31.12.2010 г., и неодитирани отчети към 30.09.2010 г. и 30.09.2011 г., всички изгответи съгласно МСФО. Формираните към края на 31.12.2010 г. „Приходи от дейността“ на Дружеството са в размер на 3 281 хил. лв. и са формирани от: Приходи от договори за аренда и наем в размер на 2 673 хил. лв.; Приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 343 хил. лв.; Приходи от лихви и други в размер на 205 хил. лв; и Приходи от преоценка в размер на 59 хил. лв. Към края на деветмесечието на 2011 г. Приходите са в размер на 2 350 хил. лв., като 2 150 хил. лв. са от договори за наем/аренда. Към датата на Проспекта дружеството е реализирало общо 3 001 хил. лв. приходи от дейността, в т.ч. 2 729 хил. лв. приходи от договори за аренда и наем, 183 хил. лв. финансови приходи и 89 хил. лв. други приходи.

За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация виж. т.5.2.1. „Главни инвестиции на Емитента“.

Към 31.12.2009 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 44 544 хил. лв. (съгласно направената пазарна оценка на закупената земеделска земя към 31.12.2009 г.). Към 31.12.2010 г. стойността на придобитите от Дружеството имоти е в размер на 45 895 хил. лв. (съгласно направената пазарна оценка към 31.12.2010 г. на придобитите имоти), което представлява нарастване спрямо края на 2010 г. с близо 3%. „Търговските и други вземания“ (3 454 хил. лв.) в баланса за 2010 г. са формирани основно от вземания от договори за наем и аренда (3 041 хил. лв.) и съдебни вземания (284 хил. лв.). За сравнение през 2009 г. „Търговските и други вземания“ са 2 331 хил. лв., а вземанията от договори за наем и аренда (2 102 хил. лв.) и съдебни вземания (105 хил. лв.). За деветмесечието на 2011 г. „Търговските и други вземания“ са 2 382 хил. лв. и са формирани от вземания от договори за наем и аренда (1 990 хил. лв.) и съдебни вземания (311 хил. лв.). Едва 137 хил. лв. са просрочените вземания за стопанските 2009/2010, 2008/2009 и 2007/2008 години (виж. т.5.2.1.5), като са предприети всички необходими мерки за събирането им, вкл. и съдебни действия. Неизплатените до датата на Проспекта наеми/аренди за стопанската 2010/2011 година са дължими след м. септември 2011 г., съответно са в процес на събиране. Поради незначителния размер на неизплатените към датата на проспекта наеми/аренда спрямо общия обем приходи и, съответно, активи на Дружеството, неговият мениджмънт счита, че наличието на такива вземания не може да се възприеме като неблагоприятно събитие, което да е в състояние да повлияе негативно върху развитието на дейността и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси и финансовото състояние на емитента.

Текущите задължения на дружеството са формирани основно от негови задължения към обслужващото дружество – 438 хил. лв. за 2009 г., 440 хил. лв. за 2010 г. и 175 хил. лв. към 30.09.2011 г. Останалите текущи задължения са задължения към доставчици и по лихви. За деветмесечието на 2011 г. дружеството е начислило и нетен дивидент за изплащане в размер на 965 хил. лв.

За повече подробности относно полученото от Дружеството външно финансиране виж т.8.2.3.

Приходите за бъдещи за бъдещи периоди за всички периоди са формирани от плащания по аренди договори за неизтеклата стопанска година.

Отчетите на дружеството са оповестени в т. 12 от настоящия документ „Финансова информация”.

Няма значими, необичайни и редки събития или нови разработки, които да се отразяват върху приходите на Дружеството.

Относно инфлацията, икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. „Рискови фактори”.

8.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно неодитирания финансов отчет на Дружеството към 30.09.2011 г., "АгроФинанс" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 8 715 хил. лева.

8.2.1. Описание на вътрешни и външни източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, се покриват в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансираат и ще бъдат финансиирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като се избира форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране дава възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което позволява съставянето на диверсифициран портфейл от активи и максимизира възвращаемостта на инвестициите за акционерите. Предвидено е максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 32 219 708 лв. по номинал, изцяло записан и изцяло внесен.

Към момента Дружеството не използва друго външно финансиране, освен настоящата емисия облигации.

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

8.2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави и ще се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

От началото на дейността му до момента Дружеството се финансира основно чрез акционерния си капитал, банкови заеми и две облигационни емисии. Ползваните банкови кредити към момента са изцяло погасени. Набраният капитал от настоящата емисия облигации се използва за финансиране на дейността на Дружеството по закупуване на недвижими имоти.

8.2.3. Данни за заеми, получени от Дружеството

8.2.3.1. Облигационни заеми

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

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

На 04.08.2011 г. Дружеството сключи втория обезпечен облигационен заем при следните параметри:

ISIN код:	BG2100014112
Размер:	EUR 5 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срокност:	60 месеца
Падеж:	04.08.2016 г.

8.2.3.2. Банкови заеми

Дата на сключване на кредита	Кредитор	Вид на заема	Размер (лева)	Падеж	Обезщечение	Усвоен размер към 31.10.2011 г.	Погасен
22/08/2006	СИБАНК	кредитна линия	1 000 000	10/05/2007	Залог на акции, собственост на трето лице	-	14/05/2007
28/12/2006	Корпоративна търговска банка АД	кредитна линия	2 000 000	26/05/2007	Залог на акции, собственост на трето лице	-	11/05/2007
16/03/2011	Корпоративна търговска банка АД	кредит	3 000 000	01/12/2011	Залог на земеделия	-	03/09/2011

8.2.4. Използвани финансови инструменти

Еmitентът не е използвал други финансови инструменти.

8.2.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

"АгроФинанс" АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи, извън тези касаещи обичайната му дейност.

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

Съгласно чл.60 от Устава на Дружеството размерът на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансово-сточен сметка на Дружеството за годината на начисляването на разходите. В случай че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите по управление на Дружеството за годината на продажбата могат да надхвърлят размера, определен в ал. 1, но с не повече от 15 (петнадесет) на сто от получената от Дружеството продажна цена.

8.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА

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

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

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

8.3.1. Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България, имащи отношение към дейността на емитента

• Недвижими имоти в България

Пазарът на недвижими имоти е един от динамично развиващите се сектори на икономиката на България.

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

спадна.

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

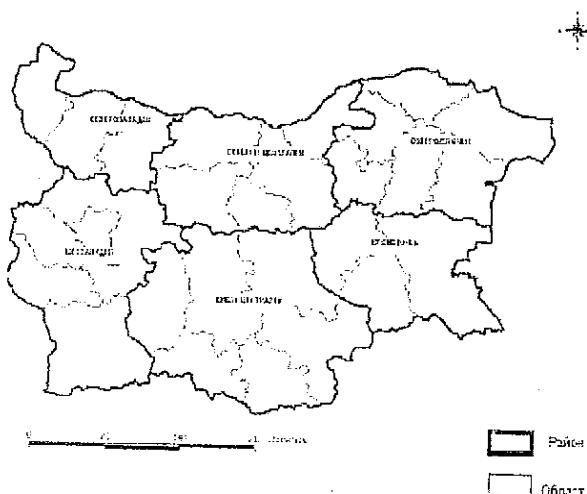
Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти до края на 2008 г. бяха твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди вече се усещаше пренасищане, при офисите се наблюдаваше повишаване на търсения, което не можеше да бъде настигнато от предлагането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

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

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

• Земеделски земи в България

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



Северозападен район обхваща областите Видин, Враца и Монтана;
Северен централен район – Велико Търново, Габрово, Ловеч, Плевен и Русе;
Североизточен район – Варна, Добрич, Разград, Силистра, Търговище и Шумен;
Югоизточен район – Бургас, Сливен и Ямбол;
Южен централен район – Кърджали, Пазарджик, Пловдив, Смолян, Стара Загора и Хасково;
Югозападен район – Благоевград, Кюстендил, Перник, София-град и София – област;

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

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

8.3.2. Пазар на земеделски земи в България

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

- *Развитие на пазара на земеделски земи*

За разлика от останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започна развитието си едва през 1998 г. Пазарът на земеделски земи стартира през 1998 г. в резултат на проведената реформа, при която част от собствениците вече имат възможност да се разпореждат със своята собственост. През 1999 г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още е слабо и пазара е нерегулиран. Периодът 2000 г.-2003 г. се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. значително се увеличиха сделките със земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 г. и 2006 г., когато пазарът на земеделски земи стана активен и атрактивен за инвеститорите. През 2004 -2006 г. в повечето райони на страната имаше превес на търсенето над предлагането. През 2007 г. тенденциите се доразвиха, като през 2008 г. пазарът достигна върха си. От 2009 г. тенденциите се обърнаха, като основната причина за това е световната финансова криза и по-специално:

1. Започна активното предлагане на земи от собственици, като основната причина не е търсенето по-високи цени, а желание за бързо реализиране с цел решаване на финансови проблеми. Това доведе до спад на цените; Тази „лесна земя“ обаче към края на 2009 г. започна да се изчерпва.

2. Избирателност и внимателно подбиране на имотите от страна на купувачите – завишени изисквания за равнинни терени, по-големи парцели и т.н.;
3. Намалена, дори липсваща конкуренция между купувачите.

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

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

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

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

През 2011 година (отново по информация на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи) цените са нараснали средно с 15-20%. В сравнение с предходната година. В някои области като Добрич нарастването е с над 50%. За малките парцели с площ 5-15 декара средната цена се движи в рамките на 360-420 лв. на декар в зависимост от областта. Само в Добричко цените са по-различни, като минимумът е 700 лв./дка. По-големите терени са се продавали през 2011 г. на стойности между 700 и 900 лв. на декар.

• Тенденции на пазара

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

Сделки осъществени през периода 2000/2009 г.

Райони	Брой сделки										Брой сделки за периода 2000/2009 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 910	23 511	16 456	14 018	93 761
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822	32 347	37 856	32 332	163 640
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	22 820	25 485	23 665	173 674
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	12 468	16 808	15 609	17 366	95 056
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	21 026	26 723	22 657	124 148
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 945	2 607	8 550	12 044	5 171	42 686
За страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	92 530	125 062	134 173	115 208	693 165

Количество продадена земя през периода 2000/2009 г.

Райони	Продадена земя - (дка)										Продаден земя за периода 2000/2009 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	168 039	226 098	164 321	170 745	953 893
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	206 896	317 192	360 903	276 595	1 605 285
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546	252 372	355 558	266 346	2 388 809
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897	157 254	162 004	161 666	934 688
Южен Централен	18 169	49 390	32 795	27 141	50 832	77 285	103 237	155 905	255 999	167 493	938 247
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271	44 116	75 323	30 920	227 818
За страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463 330	594 349	901 886	1 152 937	1 374 108	1 073 785	7 048 750

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

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

Запазва се диференциацията на пазара на земеделски земи по райони на страната. В основата на регионалните различия са действащите производствени структури, доходността на земеделското производство, разпределението на собствеността. Запазва се, за целия показан период, тенденцията в основните зърнопроизводителни райони на страната пазарът на земеделски земи да е по – динамичен както по отношение на склучените сделки, така и по отношение на пазарните цени.

Най – развит пазар на земеделски земи за целия период е отчетен в Североизточния район на страната. Над 33% от продадената земя е регистрирана в него. Забелязва се тенденция на нарастване на обема продадена земя и склучените сделки и в Северния централен район, като дори през 2008 г. обемът там е превишавал този в Североизточния район. Умерено развит е пазарът на земеделски земи в Югоизточен, Южен централен и Северозападен район.

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

За периода 1998-2003 г. при склучване на сделки със земеделски земи категорията на земята не оказва никакво влияние върху формирането на пазарните цени. За 2004-2005 г. в Северния централен и Североизточен райони на страната търсенето е на земи с определена категория и съществува

диференциация в офертните цени. Висока пазарна цена се постига и при предлагане на групирани имоти или такива с малък брой наследници. От 2006 г. до 2008 г. се забелязва тенденцията качеството на земята да не е от съществено значение за покупката ѝ. Това се обуславя от субсидиите получавани на единица площ. Въпреки твърденията за активизиране на пазара от 2009 г. купувачите имат изисквания за категорията и „комасирането“ на купуваните имоти.

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

Райони	Брой сделки											
	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	земеделски земи	земи за нестопански цели										
Северозападен	5 857	8	6 577	0	19 910	155	20 867	2 824	15 894	552	13 601	117
Северен Централен	7 599	208	11 891	554	19 622	1 869	29 235	3 112	36 075	1 781	32 192	140
Североизточен	15 479	104	16 886	1 493	21 781	2 021	20 430	2 390	23 390	2 095	22 419	1 246
Югозападен	7 280	888	10 341	1 133	12 468	1 334	15 541	1 257	15 231	378	17 261	104
Южен Централен	6 037	750	10 972	1 553	15 842	1 855	19 365	1 650	23 396	3 326	21 629	1 028
За страната	45 855	2 582	59 336	7 009	92 030	8 595	109 697	15 365	121 568	12 605	110 276	4 932

Райони	Продадена земя - (дка)											
	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	63 934	17	74 026	0	168 039	1 376	205 292	19 805	159 092	5 229	169 574	1 171
Северен Централен	76 532	871	113 376	2 446	205 855	7 456	300 363	16 809	352 970	7 933	275 827	768
Североизточен	184 115	267	192 182	10 673	295 546	14 384	232 839	19 533	334 051	21 497	255 689	10 657
Югозападен	73 911	3 405	95 701	5 803	142 857	12 326	150 108	7 149	159 435	2 569	160 799	887
Южен Централен	47 015	3 817	69 272	8 013	103 237	7 083	147 589	8 316	238 083	17 916	162 976	4 517
За страната	452 633	10 697	559 001	35 348	901 886	47 219	1 061 238	91 699	1 285 806	87 211	1 043 446	30 339

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

Райони	Средна цена (лв./дка)											
	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	89	1 287	115	•	162	1 134	204	2 929	265	2 941	251	2 735
Северен Централен	103	3 391	126	3 170	189	5 261	208	7 729	271	9 176	269	4 046
Североизточен	132	4 189	174	16 848	220	29 987	271	18 571	392	11 957	343	8 120
Югозападен	139	9 052	178	71 441	182	63 011	207	88 470	257	25 616	201	9 430
Южен Централен	224	6 210	247	5 457	253	9 656	279	11 857	310	7 164	333	9 320
За страната	274	9 705	276	32 337	283	55 972	407	29 738	312	28 589	336	24 994
	134	7 585	169	28 498	56 829	30 543	235	20 490	312	16 902	297	14 186

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

Брой склучени договори за аренда

Райони	Брой арендни договори									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2001/2009 г.
Северозападен	12 127	31 605	16 335	36 612	19 723	19 233	12 053	19 484	19 401	186 573
Северен Централен	21 319	21 729	37 275	96 312	41 538	50 492	75 081	65 685	55 239	464 670
Североизточен	57 194	32 970	47 946	78 198	44 506	50 954	51 563	50 492	41 920	455 743
Югозападен	7 898	7 923	7 186	22 736	13 326	9 130	8 949	5 839	14 386	97 373
Южен Централен	19 291	10 106	31 856	21 584	15 920	13 259	28 201	8 760	14 164	163 141
Югозападен	2 385	2 503	4 737	9 284	3 414	3 284	4 007	4 250	6 282	40 146
За страната	120 214	106 836	145 335	264 726	138 427	146 352	179 854	154 510	151 392	1 407 646

Размер на земята отадена под аренда

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

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

8.3.3. Несигурни обстоятелства. Пости антажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

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

8.3.4. Прогноза на основните тенденции на пазара на който оперира дружеството

Дружеството очаква пазарът на земеделска земя да продължи да се консолидира, като цените продължат плавно да се покачват с нива от 10-15%. Очакванията на дружеството са нивата на рентните плащания да продължат плавно да нарастват, в съответствие с подписаните договори за наем/аренда.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставките на данъците, дължими от Дружеството; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Тук се включват всички фактори, за които са направени прогнози и допускания, доколкото са предмет на решения на управителния орган на Дружеството (напр. избор на имоти за закупуване, сключване на договор с определен арендатор).

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

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

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

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

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

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

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

От 23 юни 2011 г. и Председател на съвета на директорите на „АгроФинанс АДСИЦ“
понастоящем

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

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

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

2002 г. Счетоводител, „Къртис Балкан“ ЕООД

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

1999 г. Консултант, „Интернейшънъл Кепитал Мениджмънт“

АД

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

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

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

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

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

От август 2007 г. и понастоящем	Член на съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ
От 1997 г. и понастоящем	Адвокат в Софийска адвокатска колегия;
1992 г. – 1997 г.	Управител на издателство „Европрес“ ООД;
1991 г. – 1992 г.	Главен юрисконсулт във фирма „Обществено хранене“, община „Оборище“
1990 г. – 1991 г.	Юрисконсулт във фирма „Обществено хранене“, община „Надежда“;
1983 г. – 1990 г.	Обществена и административна работа в Коларовски район и община Надежда, гр. София;
1982 г. – 1983 г.	Стажант в Софийски градски съд;
От юли 2011 г. и	Едноличен собственик на капитала на „Лега Комърс“

понастоящем

ЕООД

• **ВАСИЛ СТЕФАНОВ ПЕТКОВ – Изпълнителен директор**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Информация за дейността на съвета на директорите

Десислава Тошева и Сава Савов са избрани за членове на Съвета на директорите на редовното годишно общо събрание на акционерите на "Агро Финанс" АДСИЦ, проведено на 13 юли 2007 г.

Васил Петков е избран за член на Съвета на директорите на извънредното общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 14 март 2011 г., а на 24.03.2011г. Агенцията по вписванията към Търговския регистър вписва промяната в състава на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ. На заседание на Съвета на директорите от 15.03.2011 г. Васил Петков е избран за Председател на СД.

На заседание на Съвета на директорите от 23.06.2011 г. са преразпределени функциите между членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Десислава Тошева е освободена от длъжността Изпълнителен директор и е избрана за Председател на Съвета на директорите. Васил Петков е освободен от длъжността Председател на СД и е избран за Изпълнителен директор и му е възложено представителството на Дружеството. Сава Савов остава Заместник председател на СД. Тази промяна в представителството на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 28.06.2011 г.

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

Към датата на изготвяне на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

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

Не съществува договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и други, съгласно които, който и да е от членовете на съвета на директорите на Дружеството да е избран за такъв.

➤ Възнаграждение на Съвета на директорите на Дружеството

Съгласно чл. 51 от Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Конкретният размер на възнаграждението се определя от Общото събрание и при спазване на максимално допустимия размер на всички разходи на Дружеството.

Извънредното общо събрание на акционерите на „АгроФинанс АДСИЦ“, проведено на 10.10.2011 г., прие следните промени във възнагражденията на председателя, заместник-председателя и на изпълнителния член на съвета на директорите:

- месечно възнаграждение на председателя на съвета на директорите - в размер на седем минимални работни заплати за страната;
- месечно възнаграждение на заместник-председателя на съвета на директорите - в размер на три минимални работни заплати за страната;
- месечно възнаграждение на изпълнителния член на съвета на директорите – в размер на десет минимални работни заплати за страната.

За членовете на Съвета на директорите не са предвидени други суми (извън законово определените) от емитента или от неговите дъщерни предприятия за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

Към датата на изготвяне на Проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

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

10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА

Одитният комитет на „Агро Финанс“ АДСИЦ е създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 29.06.2009г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит, уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Тъй като Дружеството отговаря на посочените в чл. 40ж от ЗНФО критерии, при които функциите на одитен комитет по смисъла на закона могат да се осъществяват от СД, ОСА възложи функциите на одитен комитет да се изпълняват от Съвета на директорите.

По настоящем одитният комитет е в състав:

Десислава Тошева (с професионална квалификация „икономист“) - председател на одитния комитет;

Васил Петков – член на одитния комитет;

Сава Савов – член на одитния комитет.

Тъй като одитният комитет на Дружеството е формиран съгласно чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит, мандатът му съответства на мандата на членовете на Съвета на директорите, а именно 30.06.2013 г.

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

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Агро Финанс“ АДСИЦ бе изготовена заедно с годишния финансов отчет за 2006 г. и приета заедно с неговото приемане (протокол от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ от 08.02.2007 г.). Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица, и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. Дружеството е спазвало програмата и не е правило изменения в нея. В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството е насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от „Агро Финанс“ АДСИЦ, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

Акционер	Булстат / ЕГЧ	към 25.11.2011г.		към 30.09.2011г.	
		Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ДПФ	130401021	2 240 000	6.95	2 240 000	6.95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗППФ	130430119	2 240 000	6.95	2 240 000	6.95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗУПФ	130477720	2 240 000	6.95	2 240 000	6.95
ДПФ ДОВЕРИЕ	130410344	2 207 084	6.85	2 222 084	6.9
ППФ ДОВЕРИЕ	130427646	2 207 183	6.85	2 222 183	6.9
УПФ ДОВЕРИЕ АД	130474628	2 192 183	6.8	2 207 183	6.85
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД	831184677	2 527 604	7.84	2 527 554	7.84
НИККОМЕРС 01 ЕООД	175106837	9 779 456	30.35	9 779 456	30.35

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

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

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

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

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

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

Съгласно чл.34, ал.1 от Устава и чл.223, ал.1 и ал.2 от ТЗ акционерите, притежаващи повече от три месеца поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат (от управителния орган) свикване на Общо събрание на акционерите. Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общото събрание или овластва акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

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

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

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

1. при бездействие на Управителния съвет, което застрашава интересите на Дружеството - да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството;
2. да предявят иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Управителния и/или Надзорния съвет на Дружеството;
3. да поискат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
4. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
5. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

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

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

12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

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

12.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

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

12.4. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Неодитираният междинни финансово отчети на Дружеството, изгответи съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), към 30.09.2009 г., 30.09.2010 г. и 30.09.2011 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор и могат да бъдат открити на сайта на КФН и БФБ.

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

ОТЧЕТ	Вх. №	ДАТА
Неодитирани междинни финансово отчет към 30.09.2009 г.	10/05/8888	22.10.2009
Одитирани годишни финансово отчет към 31.12.2009 г.	10/05/6420; 10/05/13779	30.03.2010; 18.06.2010
Неодитирани междинни финансово отчет към 30.09.2010 г.	10/05/23165	18.10.2010
Одитирани годишни финансово отчет към 31.12.2010 г.	10/05/6673	28.03.2011
Неодитирани междинни финансово отчет към 30.09.2011 г.	10/05/24624	28.10.2011

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

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

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

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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

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

12.5. СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

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

12.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

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

13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

Размер на акционерния (основния) капитал 32 219 708 лв.

Номинална стойност на акция 1 лв.

Еmitирани и изцяло изплатени акции 32 219 708 броя

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

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

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

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

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

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

13.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ

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

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

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

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

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. – чл. 8, ал. 1 от Устава на Дружеството.

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

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

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

Съгласно своя Устав (чл. 6), Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

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

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

Дружеството може да придобива за секюритизация и всякакви нови активи, от посочените в т.т.1-3 по-горе, при спазване на изискванията на закона.

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

14. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Дружеството не е страна по договори (значителни или незначителни), различни от склучваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори, сключени от акционерите му, които да повлият на възможностите му да посреќне задълженията си към държателите на емисията облигации.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

Извън физическите лица, отговорни за изготвянето на настоящия регистрационен документ, а именно:

Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси“ в „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, бизнес адрес за кореспонденция: гр. София 1113, ул. „Тинтява“ № 13 Б, вх. А, ет.1;

Светлана Ганевска – Директор за връзки с инвеститорите на „АгроФинанс“ АДСИЦ, бизнес адрес: гр. София, ул. „Бладайска“, № 71, ет.1;

в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти, нито са включени записи или доклади на такива лица.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента.

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

Като източници на такава информация са използвани:

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

16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

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

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

“Агро Финанс” АДСИЦ,

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

Телефон: +359 (2) 915 78 70

Факс: +359 (2) 915 78 82

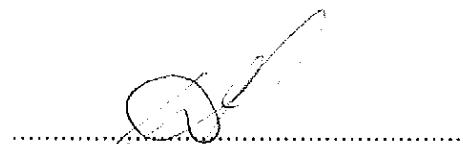
E-mail: s_ganevska@agrofinance.bg

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

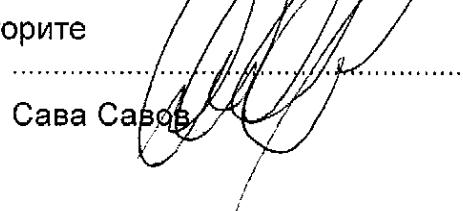
Долуподписаните, в качеството си на членове на Съвета на директорите на "АгроФинанс" АДСИЦ с подписите си декларираме, че доколкото ни е известно Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на "АгроФинанс" АДСИЦ съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

Председател на съвета на директорите



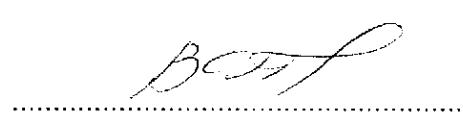
Десислава Тошева

Заместник председател на съвета на директорите



Сава Савов

Изпълнителен директор



Васил Петков



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

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



.....
Зорка Паскаleva
Главен счетоводител



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

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

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

.....
Васил Петков
Изпълнителен директор
„АгроФинанс“ АДСИЦ

.....
Светлана Ганевска
Директор за връзка с инвеститорите
„АгроФинанс“ 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. Първо съдебно решение за вписване на емитента в търговския регистър;
2. Удостоверение за вписани и обявени актове по партидата на „Агро Финанс“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията;
3. Регистрация по БУЛСТАТ;
4. Устав на емитента;
5. Информация по т. 5.2.7 от Приложение № 3 към Наредба № 2 относно оценката на придобитите недвижими имоти.