



„АГРО ФИНАНС” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

РЕЗЮМЕ

Част III от Проспекта за публично предлагане на акции

35 750 000 броя акции, вид: безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми
Идентификационен номер: BG1100039061

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

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа с решение №406-Е от 07.03.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицата по чл.34, ал.1 и 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорности за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

13.02.2007 г.

1. “АГРО ФИНАНС” АДСИЦ – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

Адресът на управление на “Агро Финанс” АДСИЦ гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” №5, вписано в търговския регистър през месец февруари 2006 г. Дружеството има адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. “Света София” №7, ет.6.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “Агро Финанс” АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

Дружеството не е назначавало прокуристи.

Банка депозитар на Дружеството е:

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

Инвестиционни посредници, упълномощени да обслужват публичното увеличение на капитала на Дружеството, са:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5 и адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. „Св. София” № 7, ет. 6.
- Ейч Ви Би Банк Биохим” АД, гр София, ул. “Иван Вазов” №1

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е сключило договор с емитента за изготвяне на Проспекта за първично публично предлагане на акции.

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

използва услугите на адв. Росица Митрева – юрист на обслужващото дружество на Емитента – „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД.

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

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

Дружеството е избрало следните **Оценители** на придобиваните недвижими имоти.

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

С определение от 22.01.2007 г. Софийски градски съд назначи, на основание чл. 249, ал. 1 от ТЗ във вр. чл.121 от ЗППЦК, „Агейн такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52, за **регистриран одитор** за проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г. До този момент, одитора не е заменян.

Настоящото Резюме е изготвено от ИП Ти Би Ай Инвест ЕАД съгласно Договор, сключен между „Агро Финанс” АДСИЦ и ИП Ти Би Ай Инвест ЕАД на 08.02.2007 г.

Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

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

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

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

1.2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. изготвени съгласно МСС. Пълните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2006 г. са приложени към Регистрационния документ и са неразделна част от него.

лева	31.12.2006 г.
Приходи от основна дейност	262 529
Печалба/загуба от основна дейност	136 298
Нетна печалба/загуба от дейността	128 780
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	0
Сума на активите	2 245 858
в т.ч. парични средства в банкови сметки в лева	32 450
Нетни активи	778 780
Акционерен капитал	650 000
Брой акции	650 000
Дивидент на акция	-
Доход на акция с намалена стойност	-

1.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.12.2006 г. съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени по МСФО. Пълните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2006 г. са приложени към Регистрационния документ и са неразделна част от него.

Собствен капитал (в лева), в. т.ч.	31.12.2006 г.
Основен капитал	650 000
Резерви	-
Финансов резултат	128 780
Задължения, в т.ч.	4
Краткосрочни задължения	1 467 078
вкл. обезпечен дълг	1 200 000
Дългосрочни задължения	-
вкл. обезпечен дълг	-

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

Настоящото второ увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение решението на Съвета на директорите от 08.02.2007 г. Чрез това второ увеличение на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 38 591 601,50 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (закупуване на недвижими имоти (земя) с цел тяхното управление и получаване на доход). Виж Регистрационен документ, "Инвестиционни цели и ограничения". "Агро Финанс" АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън покупко-продажбата на недвижими имоти, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и сделките, пряко свързани с осъществяването на тези дейности, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В този смисъл

приходите от публичното предлагане на акции ще се използват само за извършване на обичайната търговска дейност на емитента.

Приходите от набрания капитал няма да се използват за финансиране на придобивания на други дружества.

Част от средствата ще бъдат използвани за погасяване на двата банкови кредита на Дружеството. В следващата таблица е предоставена информация за тези кредити към 31.12.2006 г.

Дата на сключване на кредита	Кредитор	Вид на заема	Размер (лева)	Лихвен %	Падеж	Обезпечение	Усвоен размер към 31.12.2006 г.
22.08.2006 г.	СИБАНК	кредитна линия	1 000 000	8	22.02.2007 г.	Залог на акции, собственост на трето лице	1 000 000
28.12.2006 г.	Корпоративна	кредитна линия	2 000 000	9,50	25.06.2007 г.	Залог на акции, собственост на трето лице	200 000

Усвоените средства от банковите кредити са използвани за финансово обезпечаване на основната дейност на Дружеството – секюритизация на недвижими имоти (земяделска земя).

В следващата таблица са представени вижданията на Дружеството за начина на усвояване на средствата от второто увеличение на капитала (при условие, че бъде записан пълния обем от предложените акции).

Месец	Цел	Средна цена	Придобити декари за месец	Общо усвоени средства
май	погасяване на банковите кредити	-	-	3 000 000
май	покупка на земеделска земя	200	19 500	3 900 000
юни	покупка на земеделска земя	200	20 000	4 000 000
юли	покупка на земеделска земя	200	20 000	4 000 000
август	покупка на земеделска земя	215	20 000	4 300 000
септември	покупка на земеделска земя	215	20 000	4 300 000
октомври	покупка на земеделска земя	230	20 000	4 600 000
ноември	покупка на земеделска земя	230	20 000	4 600 000
декември	покупка на земеделска земя	240	20 000	4 800 000
всичко			159 500	37 500 000

В посочените цени не са включени транзакционни разходи по придобиването на земята.

1.5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

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

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

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

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

- **Ликвиден риск**

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

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

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, недвижимите имоти, собственост на Дружеството, ще бъдат преоценявани веднъж годишно от лицензиран оценител. Намаление на цените на

земеделски земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Възможно е, в случай че акциите на Дружеството се търгуват близо до нетната стойност на една акция, цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Една част от приходите на Дружеството се формират и ще продължи да се формира от получените аренди/наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на арендаторите/наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните 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 доказали своите професионални умения в сферата си на работа.

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

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

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

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

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

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

1.5.2. Рискове, специфични за Дружеството

- ***Оперативен риск***

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

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

“Агро Финанс” АДСИЦ е избрало “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД за обслужващо дружество. Обслужващото дружество подлежи на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

“Агро Финанс” АДСИЦ е възложило на “Обединена Българска Банка” АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в устава на дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на “Обединена Българска Банка” АД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и “Агро Финанс” АДСИЦ договор за депозитарни услуги. Съществените условия на договора са подробно описани в раздел 6 от Регистрационния документ. “Обединена българска банка” АД отговаря на 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.

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

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

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

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

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

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

1.5.3.Общи (системни) рискове

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

- ***Регулационен риск***

Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и 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 ще се търсят законодателни промени, които да подпомогнат развитието на дружествата със специална инвестиционна цел, отколкото обратното.

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

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

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

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Считаме, че полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план. Членството на страната в Европейския съюз способства за нови инвестиции, включително и от използването на средства от структурни фондове.

- ***Кредитен риск.***

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

През 2005 г. и 2006 г. положителната тенденция в развитието на страната продължи и в следствие на това на 10 февруари 2005 г. Standard & Poors потвърди инвестиционния кредитен рейтинг на България BVB-, като промени перспективата от стабилна на положителна. На 27.10.2005 г. за втори път през текущата година Standard & Poors преразгледа кредитния рейтинг на страната като го повиши от BVB- (положителна перспектива) на BVB (положителна перспектива). На 17 август Fitchratings 2007 г. повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от BVB- със стабилна перспектива на BVB със стабилна перспектива, а в местна валута – от BVB на BVB+. На 01.03.2006г. Moody's повиши рейтинга

на облигациите и дългосрочните ценни книжа в чужда валута, на дългосрочните банкови депозити в чужда валута и на дългосрочните ценни книжа в местна валута на Ваа3 със стабилна перспектива. Standard & Poors също повиши кредитния рейтинг на 26.10.2006 г. от BBB- на BBB- в чуждестранна валута.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за членка в ЕС да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

- ***Валутен риск.***

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

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

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

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

- ***Инфлационен риск.***

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

- ***Политически риск.***

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основните политически приоритети на Република България – активна работа след присъединяване към Европейския съюз по хармонизиране на законодателството и спазване на поетите от страната ангажименти.

- ***Други системни рискове.***

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

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

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

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

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани “колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

- ***Ликвиден риск***

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

- ***Инфлационен риск***

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово

равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.

- **Валутен риск**

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

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

- **Риск от разводняване на стойността на акциите**

Съгласно параграф 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 година за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, „Разводняване на капитала (на стойността на акции) е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция”.

Емисионната стойност на една акция от предлаганата в настоящия Проспект емисия е равна на 1,10 (един лев и десет стотинки) при номинална стойност от 1 (един) лев.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен годишен счетоводен баланс (към 31.12.2006 г.) е 1.20 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 9,09%.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е “Агро Финанс” АДСИЦ (с еквивалент на английски език “Agro Finance” REIT). Дружеството е учредено в България на 30.01.2006 г., със седалище гр. София, р-н Оборище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав”, №. 5. Страницата на дружеството в Интернет е: <http://www.agrofinance.bg>. Дружеството има адрес за кореспонденция : гр. София, ул. „Света София” №7, ет. 6, тел: +359 (2) 935 06 36, факс: +359 (2) 935 06 49.

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

Дружеството има единен идентификационен код: 175038055.

Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър.

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

Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от Дружеството към други дружества.

След учредяването си “Агро Финанс” АДСИЦ е придобило 1 630 имота, предмет на секюритизация. За извършените от дружеството инвестиции виж. т.3.3.4.”Придобити от дружеството недвижими имоти”.

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

2.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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

„Агро Финанс” АДСИЦ не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите. Основните цели на дружеството са: придобиване, окрупняване и отдаване под аренда на парцели земеделска земя, с цел постигане на доход чрез наем или продажба на придобитите имоти. За краткия си период на съществуване, Дружеството не е променяло предмета си на дейност. Реализираните приходи от основната дейност са незначителни до момента, тъй като Дружеството се намира на етапа си от развитие си, в който основно преди всичко земеделска земя.

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

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

Конкурентоспособността на Дружеството се обуславя от следните предпоставки:

- Учредено е от едни от най-големите компании от групата на „Ти Би Ай“ в България, които са основни негови акционери и към настоящия момент;
- 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.

2.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

2.3.1.Инвестиционни цели

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

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

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

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

2.3.2.Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съгласно своя Устав, Дружеството може да придобива нови активи.

2.3.3.Критерии за избор на недвижими имоти

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

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

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

- ***Цена на придобиване***

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

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

- ***Географски разположение***

Не съществуват предварителни ограничения относно географското разположение в страната, където ще бъдат придобивани земеделски земи. Закупуват се земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка. След като Дружеството акумулира портфейл от земеделска земя, Дружеството ще определи приоритетни землища, в които ще съсредоточи дейността си, по закупуване, комасиране и арендоване.

- ***Обработваемост на земеделската земя***

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

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

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

2.3.4. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към 31.12.2006 г. Дружеството е придобило 1 630 бр. недвижими имота (земеделска земя), предмет на секюритизация, с обща площ 10 306,332 дка.

2.3.4.1. Вид на недвижимите имоти и дял на всеки вид от общо секюритизирани имоти

Позелени имоти в земеделски територии към 31.12.2006 г.

Категория	Обща площ	% от общия обем закупена земя от вида
II	286,120	2,78%
III	3 782,504	36,70%
IV	2 973,516	28,85%
V	1 691,072	16,41%
VI	1 033,179	10,02%
VII	371,690	3,61%
VIII	49,937	0,48%
IX	35,543	0,34%
X	82,771	0,80%
Общо	10 306,332	100,00%

Общо придобити от Дружеството имоти към 31.12.2006 г.

Вид на имота	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Поземлени имоти в горски територии	-	0,00%
Поземлени имоти в зеделски територи	10 306,33	100,00%
Поземлени имоти в урбанизирани територии	-	0,00%
Общо	10 306,33	100,00%

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

Към 31.12.2006 г.

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Бургас	469,16	4,55%
Варна	116,72	1,13%
Велико Търново	981,35	9,52%
Видин	249,25	2,42%
Враца	3 167,73	30,74%
Ловеч	330,89	3,21%
Монтана	1 254,81	12,18%
Плевен	1 435,35	13,93%
Разград	31,44	0,31%
Русе	809,59	7,86%
Силистра	38,95	0,38%
Стара Загора	127,26	1,23%
Търговище	509,16	4,94%
Хасково	47,20	0,46%
Шумен	705,19	6,84%
Ямбол	32,29	0,31%
Общо	10 306,33	100,00%

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

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

След придобиването на имотите не са правени подобрения.

Отдадени и неотдадени под аренда, недвижими имоти към 31.12.2006 г.

Вид имот	Обща площ	% от общия обем закупена земя
неотдадени под аренда имоти	10 274,04	99,69%
отдадени под аренда имоти	32,29	0,31%
Общо	10 306,33	100,00%

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.

2.3.4.4. Оценка на недвижимите имоти

Данните за оценките на недвижимите имоти представляват Приложение, неразделна част от настоящия Проспект.

В следващата таблица е представена информация за сумата на оценките на недвижимите имоти със съответната сума от одитирания годишен отчет на дружеството към 31.12.2006 г.

Общо брой имоти	Общо площ в дка	Сума на крайна оценка	Сума на преоценка
1 630,00	10 306,33	2 087 296,00	2 087 296,00

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в т.4.4.2. „Пазар на земеделската земя в България”.

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

След датата на последния годишен отчет Дружеството не е придобивало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюитизарените активи.

3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

3.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е сравнително ново и към датата на изготвяне на проспекта е процес на първоначално натрупване на активи. Към датата на съставяне на проспекта са налични одитирани счетоводни отчети, изготвени съгласно МСФО, към 31.12.2006 г. Формираните към края на 31.12.2006 г. „Приходи от дейността” на Дружеството са в размер на 263 хил. лв. и са осчетоводени в статията „Други приходи”. Тази сума представлява стойността на преоценката на инвестиционните имоти към края на 2006 г. За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация виж. т.3.3.4. ”Придобити от Дружеството недвижими имоти”.

Към 31.12.2006 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 2 087 хил. лв. (след преоценката в края на годината). „Предоставените аванси” в баланса са формирани от аванси предоставени на агенти на Дружеството за закупуване на земеделска земя. Задълженията към доставчици са формирани от задължения на Дружеството по придобита земеделска земя. Задълженията към финансови предприятия представляват усвоената към 31.12.2006 г. сума по двете кредитни линии, предоставени от „Корпоративна Търговска Банка” АД и „Стопанска и Инвестиционна Банка” АД. За повече подробности относно получените от Дружеството банкови кредити виж т.3.2.3.

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”.

3.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ) към 31.12.2006 г., "Агро Финанс" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 32 хил. лева.

3.2.1. 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, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразяван с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на

външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 650 хил. лв., изцяло записан и изцяло внесен.

Към момента Дружеството използва външно финансиране под формата на банкови кредити

По подробна информация за заемите на дружеството е дадена в т.3.2.3.

В следващата таблица са представени коефициентите за ликвидност на дружеството към края на 2006 г.

Анализ на ликвидността		31.12.2006 г.
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения	0,09
Коефициент на незабавна ликвидност	Пари/Краткосрочни задължения	0,02

Подробна информация за количествата парични потоци са посочени в счетоводните отчети на емитента, неразделна част от настоящия Проспект.

3.2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

Изборът на конкретната форма за външно финансиране 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 и банкови кредитни линии. Набрания капитал от настоящото увеличение ще се използва, както за погасяване на двете кредитни линии, така и за финансиране на дейността на Дружеството по закупуване на недвижими имоти.

Ползването на банково финансиране е ефективен начин за дружеството да не спира инвестиционния процес в моментите преди получаването на средствата от второто увеличение на капитала.

3.2.3. Данни за заеми, получени от Дружеството

Дата на сключване на кредита	Кредитор	Вид на заема	Размер (лева)	Падеж	Обезпечение	Усвоен размер към 31.12.2006 г.
22.08.2006 г.	СИБАНК	кредитна линия	1 000 000	22.02.2007 г.	Залог на акции, собственост на трето лице	1 000 000
28.12.2006 г.	Корпоративна търговска банка	кредитна линия	2 000 000	25.06.2007 г.	Залог на акции, собственост на трето лице	200 000

Дружеството е в процес на удължаване на срока на кредитна линия получена от „Стопанска и Инвестиционна Банка“ АД.

3.2.4. Използвани финансови инструменти

Дружеството не е инвестирало средства и не е използвало каквито и да било финансови инструменти.

3.2.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

"Агро Финанс" АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи, извън разходите за инвестиции в имоти за секюритизация (основна дейност).

3.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

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, и прогнозни финансови данни за неговата дейност до края на 2007 г. 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;
- Национално сдружение "Недвижими имоти";
- Министерство на земеделието, горите и аграрната реформа;

3.3.1. 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 най-динамично развиващите се сектори на икономиката на България. Възходящата тенденция на цените на жилищните имоти и офиси, индустриалните земи, земеделските земи прави инвестирането в такъв вид активи доходно.

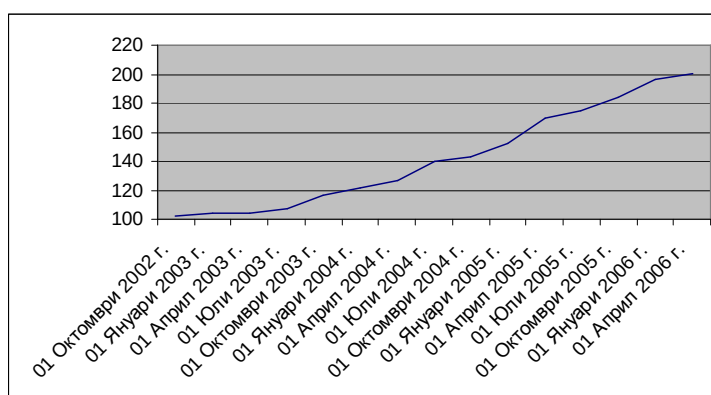
Приемането на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. В следствие на това последните няколко години се наблюдава повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара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

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

Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти са твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди вече се усеща пренасищане, при офисите се наблюдава повишаване на търсенето, което не може да бъде постигнато от предлагането на такива имоти. Тенденции на пазарът на земеделска земя са също към повишаване на търсенето на определени ценови нива. Очакванията са, че след влизането на България в ЕС цените на земите ще се повишат и ще се доближават до тези в страните от Централна и Източна Европа. Двигател на тази тенденция са не само големите земеделски производители, но и появилите се дружества със специална инвестиционна цел. Действащите от април 2005 г. два фонда (Аванс Террафонд АДСИЦ и Елана Фонд за

зеделска земя АДСИЦ) в момента са едни от най-активните купувачи на зеделска 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 зеделските имоти бяха предимно спорадични и най- често свързани с чисто формално прехвърляне на собствеността, тенденцията вече е на покупката им да се гледа като на дългосрочна инвестиция. Вече може да се говори за присъствието на реални инвеститори на този пазар, макар все още в това понятие да не се включват и чуждестранните предприемачи.

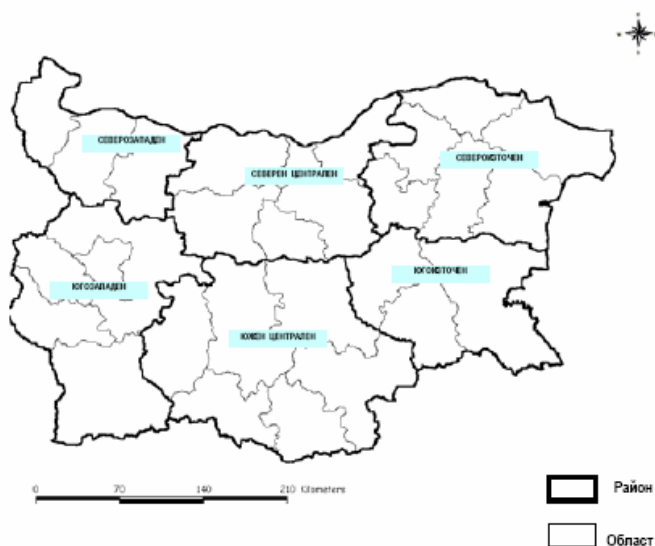
Всички тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI. Той е разработен от Националното сдружение “Недвижими имоти” (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му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



От въвеждането му до началото на 2006 г. индексът се е покачил над 100% от 100 до 200,7 пункта. Последната информация на интернет сайта на НСНИ е към края на април 2006 г.

• Зеделски 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;

Площа със селскостопанско предназначение (ПССП) се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи със селскостопанско използване (вкл. високопланински пасища и затревени повърхности със слаб продуктивен потенциал) и необработваните повече от три години земеделски земи. ПССП през 2006 год. е 5 709 733 ха и заема 51,4% от територията на страната. През 2005 г. ПССП е била в размер на 5 725 663 ха. Относителният ѝ дял намалява през 2006 г. незначително (с 0,28%) спрямо предходната година.

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

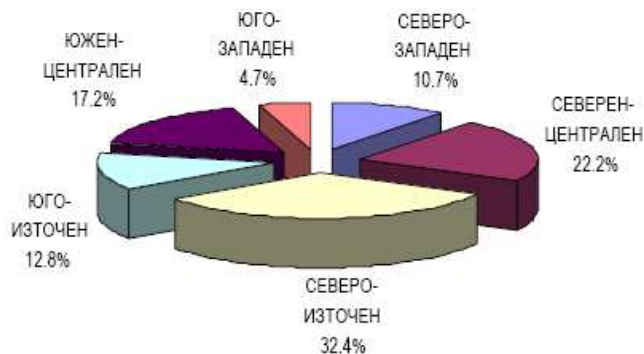
Обработваема земя са площите, които се включват в сеитбооборота, временните ливади с житни и бобови треви и угарите.

ИЗПОЛЗВАНА ЗЕМЕДЕЛСКА ПЛОЩ
ПРЕЗ 2006 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ



С най-голям относителен дял на **използваната земеделска площ** в България е Североизточният район – 23,7% от ИЗП в страната (1 228 хил. ха) , следват Южен централен – 20,5%, и Северен централен – 19,7%. ИЗП през 2005 год. е 5 265 хил. ха или 47,4% от територията на страната. Като цяло за страната се наблюдава незначително намаление от 1,4% на относителния дял на използваната земеделска площ спрямо общата площ на страната.

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ОБРАБОТВАЕМАТА ЗЕМЯ
ПРЕЗ 2006 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ**



Районът с най-много **обработваема земя** в България е Североизточен – 1 002 хил. ха (32,4% от обработваемата земя в страната), следван от Северен централен – 686 хил. ха (22,2%) и Южен централен – 531 хил. ха (17,2%). Обработваемите земи в България през 2005 год. са 3 128 хил. ха и представляват 59,4% от използваната земеделска площ (ИЗП). Наблюдава се незначително намаление на обработваемата земя в сравнение с предходната година.

3.3.2. Пазар на земеделски земи в България

Тъй като “Агро Финанс” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна , 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 останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започна развитието си едва през 1998 г. Пазарът на земеделски земи стартира през 1998 г. в резултат на проведената реформа, при която част от собствениците вече имат възможност да се разпореждат със своята собственост. През 1999г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още е слабо и пазара е нерегулиран. Периодът 2000 г.-2003 г. се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. значително се увеличиха сделките за земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 г., когато пазара на земеделски земи стана активен и атрактивен за инвеститорите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост с доходността от земеделското производство. Силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените финансови субсидии за подпомагане на земеделското производство след 2007 г. (членството на страната в ЕС). Освен очакваните субсидии за земеделските производители, влияние на пазара оказват и очакванията цените на земеделските земи да се доближат до тези в страните от ЦИЕ.

През 2006 г. пазарът на земеделски земи се характеризира с относителна балансираност между търсенето и предлагането за повечето региони на страната. Новата тенденция е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория и диференциране на офертните цени за покупки и за рента според категорията на земята. Най-силно е търсенето на земи за развитие

на селско стопанство. Въпреки това бележат ръст и сключени сделки за покупка на земеделска земя за нестопански цели. Цените и в двете категории отчитат сериозен ръст за 2006 г.

• *Тенденции на пазара*

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

Сделки осъществени през периода 2000/2006 г.

Райони	Брой сделки							Брой сделки за периода 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 910	39 776
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822	61 305
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	101 704
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	12 468	45 274
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	53 742
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	2 607	16 921
За страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	92 530	318 722

Количество продадена земя през периода 2000/2006 г.

Райони	Продадена земя - (дка)							Продаден земя за периода 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	168 039	392 729
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	206 896	650 605
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546	1 514 533
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897	453 744
Южен Централен	18 169	49 390	32 796	27 141	50 832	77 285	103 237	358 850
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271	77 459
За страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463 330	594 349	901 886	3 447 920

Средна продажна цена за декар за периода 2000/2006 г.

Райони	Средна цена- лв/дка)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346
Североизточен	123	129	107	117	138	1 157	1 287
Югоизточен	112	126	164	157	545	4 212	5 171
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792
Югозападен	618	509	574	967	2 591	15 366	13 393
За страната	137	141	141	143	306	1 854	1 706

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

Най – развит пазар на земеделски земи за целия период е отчетен в Североизточния район на страната. Над 40% от продадената земя е регистрирана в него.

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

Слабо развит е пазарът на земеделски земи в Югозападен райони на страната. Прави впечатление, чрез през 2006 г. се активизира пазара в Северозападния регион, способствано от отчетената най-ниската цена на сделки със земя там. На другия полюс е Югозападния район на страната. Там средната пазарна цена е 13 393 лв./дка, а броят на регистрираните сделки е символичен – 2 607 хил. бр. за 15 хил. дка.

За периода 1998-2003 г. при сключване на сделки със земеделски земи категорията на земята не оказва никакво влияние върху формирането на пазарните цени. За 2004-2005 г. в Северния централен и Североизточен райони на страната търсенето е на земи с определена категория и съществува диференциация в офертните цени. Висока пазарна цена се постига и при предлагане на групирани имоти или такива с малък брой наследници.

Активният пазар на земеделски земи в двете насоки на реализация (за земеделско производство и за нестопански цели) е предпоставка за сравнимост между тях за периода 2004-2006 г..

Райони	Брой сделки					
	2004		2005		2006	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	5 857	8	6 577	0	19 910	155
Северен Централен	7 569	206	11 891	554	19 822	1 899
Североизточен	15 479	104	16 888	1 490	21 781	2 021
Югоизточен	7 280	868	10 341	1 133	12 468	1 334
Южен Централен	8 037	750	10 972	1 553	15 942	1 855
Югозападен	1 633	646	2 667	2 279	2 107	1 331
За страната	45 855	2 582	59 336	7 009	92 030	8 595

Райони	Продадена земя - (дка)					
	2004		2005		2006	
	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
Северен Централен	76 532	871	113 376	2 446	206 896	7 466
Североизточен	184 115	267	192 182	10 673	265 546	14 394
Югоизточен	73 911	3 405	96 701	5 803	142 897	12 326
Южен Централен	47 015	3 817	69 272	8 013	103 237	7 063
Югозападен	7 126	2 320	13 444	8 413	15 271	4 594
За страната	452 633	10 697	559 001	35 348	901 886	47 219

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	
	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
Северен Централен	103	3 391	126	3 170	169	5 261
Североизточен	132	4 189	174	18 848	220	20 967
Югоизточен	139	9 052	178	71 441	182	63 011
Южен Централен	224	6 210	247	6 457	253	8 658
Югозападен	274	9 708	276	32 337	283	56 972
За страната	134	7 585	169	28 499	56 829	30 543

Друг важен елемент от пазарните поземлени отношения са наемните отношения. За периода 2001-2006 г. са сключени 921 890 договора за наем на земеделски земи за 21 325 048 дка. За този период не е регистрирана съществена разлика в интензивността на сделките. През 2004-2006 г. са сключени арендни договори на равнището на 2003 година.

Брой сключени договори за аренда

Райони	Брой арендни договори						Брой договори за периода 2001/2006 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	12 127	31 605	16 335	36 612	19 723	19 233	135 635
Северен Централен	21 319	21 729	37 275	96 312	41 538	50 492	268 665
Североизточен	57 194	32 970	47 946	78 198	44 506	50 954	311 768
Югоизточен	7 898	7 923	7 186	22 736	13 326	9 130	68 199
Южен Централен	19 291	10 106	31 856	21 584	15 920	13 259	112 016
Югозападен	2 385	2 503	4 737	9 284	3 414	3 284	25 607
За страната	120 214	106 836	145 335	264 726	138 427	146 352	921 890

Размер на земята отдадена под аренда

Райони	Размер на земята (дка)						Арендувана земя за периода 2001/2006 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	287 574	448 310	401 301	577 294	486 577	560 446	2 761 502
Северен Централен	441 548	526 688	769 397	1 806 087	928 002	1 081 439	5 553 161
Североизточен	1 395 995	745 248	1 278 311	1 731 368	1 074 788	1 357 224	7 582 934
Югоизточен	216 857	320 775	326 611	953 483	525 271	389 487	2 732 484
Южен Централен	430 998	292 269	462 755	434 948	293 836	291 432	2 206 238
Югозападен	35 859	98 271	90 472	125 521	67 484	71 122	488 729
За страната	2 808 831	2 431 561	3 328 847	5 628 701	3 375 958	3 751 150	21 325 048

Активни са наемните отношения в Североизточния и Северен Централен райони. За разглеждания период наетата земя е 13,1 млн. дка. Умерено развити са наемните отношения в Северозападния, Югоизточен и Южен централен райони. За разлика от покупко-продажбите на земеделски земи, където има ясно изразена диференциация в равнището на пазарни цени, при наемните отношения равнището на плащания е почти изравнено по райони на страната. Рентните плащания са функция най-вече на доходността от земеделското производство.

- **Основни конкуренти**

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

“Адванс Терафонд” АДСИЦ

Учредители на фонда са “Карол Стандарт” ЕООД и ИД “Адванс Инвест” АД в качеството си на институционален инвеститор. Към настоящия момент дружеството притежава 160 000 дка земеделски земи. 10.4 % от капитала е инвестиран в два парцела – с. Герман (София) в непосредствена близост до околоръстния път на града, както и в Стара Загора, кв. Железник, до магазин Техномаркет.

Капиталът на дружеството е в размер на 44 млн. лева.

“Елана – фонд за земеделска земя” АДСИЦ

Учредители на дружеството са “Елана Холдинг” АД, “Взаимозастрахователна Кооперация Добруджа – М – Живот” АД и Здравноосигурително Дружество “Планета”. Към настоящия момент притежава около 143 000 дка. земи.

Капиталът на дружеството е в размер на 59,72 млн. лева.

На пазара се появиха и други три дружества със специална инвестиционна цел, които ще инвестират в земеделски земи: “Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ, “Фонд за недвижими имоти (ФНИ) България” АДСИЦ и „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ. И трите дружества оперират на пазара от 2006 г.

3.4.ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ДО КРАЯ НА 2007 Г.

В т. 3.3. “Основни тенденции” са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на земеделска земя в страната, така както ги вижда Дружеството, а в следващата информация са представени прогнозни данни за неговата дейност до края на 2007 г. Съдържащата се в двете точки информация се основава на очакванията и предположенията на Дружеството към настоящия момент (датата на изготвяне на Проспекта). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което се очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

	BGN 31.12.2006	BGN 31.12.2007
Продължаващи дейности		
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	262 529	1 414 417
Доходи от други инвестиции	-	-
Печалба/(загуба) от инвестиции	262 529	1 414 417
Административни разходи	(86 831)	(1 078 193)
Разходи за амортизации	(7 223)	(15 510)
Разходи за заплати и осигуровки	(30 606)	(52 582)
Други разходи за дейността	(1 571)	(14 680)
Финансови приходи/(разходи)	(7 518)	-
Печалба/(загуба) преди данъци	128 780	253 452
Корпоративен данък	-	-
Печалба/(загуба) от продължаващи операции	128 780	253 452
Нетна печалба/(загуба) за периода	128 780	253 452

БАЛАНС

АКТИВИ	31.12.2006 BGN	31.12.2007 BGN
Дълготрайни активи		
Инвестиционни имоти	2 087 296	38 844 013
Материални дълготрайни активи	24 198	62 038
Нематериални дълготрайни активи	3 350	
Общо Дълготрайни активи	2 114 844	38 906 051
Краткотрайни активи		
Предоставени аванси	93 177	-
Други краткотрайни активи и предплатени разходи	5 080	-
Парични средства и парични еквиваленти	32 450	1 461 441
Общо краткотрайни активи	130 707	1 461 441
Разходи за бъдещи периоди	307	-
ОБЩО АКТИВИ	2 245 858	40 367 492
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	BGN	BGN
Собствен капитал		
Основен капитал	650 000	36 400 000
Премии от капитал		3 575 000
Натрупана печалба/(загуба)		128 780
Печалба/(загуба) от текущия период	128 780	253 452
Общо собствен капитал	778 780	40 357 232
Дългосрочни задължения		
Дългосрочни заеми към трети лица		-
Дългосрочни задължения към свързани лица		-
Отсрочени данъчни пасиви		-
Дългосрочни провизии		-
Общо Дългосрочни задължения		-
Краткосрочни задължения		
Задължения към финансови предприятия	1 200 000	-
Краткосрочни заеми към свързани лица		-
Задължения към контрагенти	256 335	-
Задължения към свързани лица		-
Задължения за данъци и осигуровки		-
Краткосрочни провизии		-
Други задължения и разсрочени приходи	10 743	10 260
Задължения за лихви по заеми		-
Общо Краткосрочни задължения	1 467 078	10 260
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	2 245 858	40 367 492

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (Непряк метод)

	31.12.2006 BGN	31.12.2007 BGN
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	128 780	253 452
Амортизация	7 223	15 510
Увеличение (намаление) на задълженията	1 467 078	(1 456 818)
Намаление (увеличение) на вземанията	(131 014)	98 564
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	(262 529)	(138 800)
Покупка на инвестиции	(1 824 767)	(36 617 917)
Покупка на дълготрайни активи	(2 321)	(50 000)
Постъпления свързани с основния капитал	650 000	39 325 000
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	32 450	1 428 991
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	-	32 450
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	32 450	1 461 441

Представените по-горе прогнози се основават на следните **основни предположения**:

1. Прогнозираният размер на портфейла от придобити земеделска земя е съобразен с очакванията на Дружеството за наличието на предлагане на подходящи имоти. Дружеството не предвижда до края на 2007 г. следващо увеличение на капитала.
2. В съответствие с Устава, сумата на задълженията (пасивите) на дружеството, в т.ч. сумата на задълженията по издадените облигационни заеми, в нито един момент не надвишава 20 пъти собствения капитал на дружеството.
3. Поддържане на оптимална парична наличност в рамките на необходимата ликвидност, под формата на пари в банкови сметки, разрешени за инвестиции съгласно с Устава.
4. Заложените оперативни разходи, разходи за управление и обслужване на дейността и други разходи за 2007 г. са:

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ГОДИШНИ РАЗХОДИ КАТО % ОТ БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

	2007	
	сума в лв.	%
Оперативни разходи		
Възнаграждения и социални осигуровки, в т. ч.	52 582	0,13%
- възнаграждения на съвета на директорите	39 580	0,10%
Постоянни разходи (наем, режийни, др.)	3 400	0,01%
Разходи за правно обслужване	-	0,00%
Други оперативни разходи	5 000	0,01%
Общо оперативни разходи	60 982	0,15%
Финансови разходи	-	0,00%
Разходи за управление		
Възнаграждение за банка-депозитар	1 200	0,00%
Възнаграждение за обслужващото дружество	278 593	0,69%
Възнаграждение за одитори	1 000	0,00%
Разходи за обслужване и поддържане на придобитите недвижими имоти	69 000	0,17%
Общо разходи за управление	280 793	0,70%
Такси и комисионни		
Такси към КФН	5 080	0,01%
Такси към ИП	720 000	1,78%
Такси към БФБ	1 000	0,00%
Такси към ЦД	7 600	0,02%
Други	1 000	0,00%
Общо разходи за такси и комисионни	734 680	1,82%
ОБЩО РАЗХОДИ	1 076 455	2,67%
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	40 367 492	

5. По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, се предполага, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583.

6. В прогнозите за 2007 г. са заложили следните основни възнаграждения, данъци и такси:

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

Възнаграждения и такси, плащани от Дружеството

Възнаграждения

Възнаграждение на инвестиционните посредници за увеличението на капитала:

- фиксирана такса	5 000 лв
- % от привлечения капитал	2,00%

Възнаграждение на инвестиционен посредник за последващи увеличения на капитала (% от привлечения капитал)

1,50%

Възнаграждение на обслужващото дружество по договор (годишен фиксиран % от балансовата стойност на активите)

1,50%

Възнаграждение на обслужващото дружество при отдаване на имоти под аренда/наем (% от арендната/наемната премия)

10,00%

Възнаграждение на обслужващото дружество при продажба на имоти (% от разликата м/у продажната и покупната ст-ст на актива)

10,00%

Комисионни, свързани с покупко-продажба на недвижимите имоти (осреднен % върху стойността на сделката)

1,00%

Такси към Комисия за финансов надзор

За потвърждаване на проспект за последващи увеличения на капитала

5 000 лв

Годишна такса за общ финансов надзор

1 080 лв

Такси към Централен Депозитар АД

Удостоверение за регистрация на свободен пазар на БФБ

50 лв

Такса за издаване на ISIN код на емисия ценни книжа

56 лв

Поддържане на регистрация в ЦД (годишно)

480 лв

Такса за депозиране на права при увеличения на капитала:

855 лв

Такса за депозиране на акциите при увеличения на капитала:

6 687 лв

Такси БФБ-София АД

Осъществяване на първично предлагане на книжа чрез БФБ

150 лв

Такса за регистриране на правата на БФБ

100 лв

Поддържане на регистрация в БФБ (годишно)

500 лв

Данъци и нотариални такси

Нотариална и други такси (среден % от стойността на имота)

1,50%

Данък при придобиване на имущество по възмезден начин (% от стойността на имота)

2,00%

Амортизации (% от балансовата стойност на актива)

Амортизация на материални активи

20,00%

Амортизация на земя

0,00%

Дивиденди

% от печалбата, разпределяна като дивиденди

90,00%

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. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на имоти за закупуване).

Източник на прогнозната информация е ръководството на Дружеството. С подписа си на последната страница то декларира, че прогнозите са надлежно изготвени на базата на представените по-горе предположения и счетоводството е водено в съответствие със счетоводната политика на Дружеството.

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

4.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

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

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

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

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

Професионален опит:

От 2002 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Асет Инвест” ЕАД
От 2002 г. и понастоящем.	Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Асет Мениджмънт”

	ЕАД
От 1998 г. до 2002 г.	Директор на дирекция “Инвестиции в “ПОК “Доверие”
От 1995 г. до 1998 г.	Инвестиционен мениджър в ПОК “Доверие” АД
<u>Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.</u>	
От 2004 г. до 2006 г.	Член на Надзорния съвет на ПОК “Доверие”
От 2002 г. и по настоящем	Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Инвест” АД
От 2002 г. и по настоящем	Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” АД
От 2001 г. и по настоящем	Член на Надзорния съвет на ЗПАД “Булстрад” АД
От 2000 г. до 2003 г.	Член на Управителния съвет на Българско Пенсионно Осигурително Дружество
От 1999 г. до 2001 г.	Член на Съвета на директорите на ЗПАД “Булстрад” АД

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

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

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

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

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

Професионален опит:

От 2003 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на Стопанска и Инвестиционна Банка АД /СИБАНК/
От 2001 г. до 2003 г.	Изпълнителен директор на “Съобщителна техника” АД

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

2006 г.	Член на Съвета на директорите на “Ти Би Ай” ЕАД
От 2005 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “СиЕсАйЕф” АД
От 2004 г. до 2006 г.	Член на Надзорния съвет на ПОК “Доверие” АД
От 2002 г. и понастоящем	Член на Управителния съвет на “Стопанска и

	Инвестиционна Банка” АД /СИБАНК/
2002 г.	Председател на Съвета на директорите на “Деспред” АД
От 2002 г. до 2003 г.	Председател на Управителния съвет на “Бентонит” АД
От 2001 г. до 2003 г.	Управител на “Индустриалконтрол” ЕООД
От 2001 г. до 2003 г.	Член на Съвета на директорите на “Съобщителна техника” АД
От 1998 г. до 2001 г.	Председател на Съвета на директорите на “Сокол 97” АД

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

• ЗПАД “БУЛСТРАД” АД

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

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

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

Професионален опит:

от 1992 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на ЗПАД “Булстрад” АД
--------------------------	---

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

От 2003 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на ПОК “Доверие” АД
От 2003 г. и понастоящем	Заместник председател на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Здравно осигуряване” АД (преди “Булстрад Здравно осигуряване” АД)
От 2003 г. и понастоящем	Член на Съвета на Директорите на “Ти Би Ай Кредит” ЕАД
От 2003 г. и понастоящем	Управител на “Оптимум Бест” ООД
От 2002 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Лизинг” АД
От 2002 г. до 2006 г.	Член на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
От 2001 г. и понастоящем	Председател на Съвета на директорите на “Ютекс Холдинг” АД (Предишно име Приватизационен фонд

	“Булстрад”)
От 2001 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Обединен Капитал” АД
От 2000 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на “Юта” АД
От 2000 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Белатур” АД
От 2000 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на “Славянка” АД до 2006 г., а от 2006 г. член колективния орган на управление
От 1999 г. и понастоящем	Управител на “Булстрад Сървисиз енд Консултинг” ЕООД
От 1996 г. до 2001 г.	Член на Съвета на директорите на Приватизационен фонд Булстрад
От 1994 г. и понастоящем	Председател на Съвета на директорите на ЗАД “Булстрад Живот”
От 1992 г. и понастоящем	Председател на съвета на директорите и Изпълнителен директор на ЗПАД “Булстрад” АД
От 1991 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на European Insurance & Reinsurance Brokers LTD, Лондон

Румен Янчев е съдружник в Бест Профит Опшънс ООД и „Оптимум Бест” ООД. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 г.

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

• ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД

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

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

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

Професионален опит:

От 1994 г. до 1998 г.	Национална асоциация “Дебати”
От 1999 г. до 2002 г.	СУ “Св. Климент Охридски” - асистент по Психология на анормалното развитие
От 2002 г. до 2004 г.	AIG Life ЖЗД ЕАД
От 2004 г. до 2006 г.	ЗАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, Директор „Маркетинг и

продажби”
От 2006 г. и по настоящем ЗАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, Изпълнителен директор

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

От 2005 г. до 2006 г. Член на УС на ЗАД “Булстрад Живот” АД

От 2006 г. и понастоящем Председател на УС на ЗАД “Булстрад Живот” АД

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

• **ОГНЯН ЙОРДАНОВ КАЛЕВ – Независим член и Изпълнителен директор**

Огнян Йорданов Калев е завършил през 1989 г. Висшия институт по зооинженерство и ветеринарна медицина, специалност зооинженер, а през 1998 г. - Стопанска академия „Димитър Ценов”, специалност „Финанси”.

Професионален опит:

От 01.03.2006 г. и понастоящем Изпълнителен директор на “Агро Финанс” АДСИЦ

От м.11.2005 г. до м.02.2006 г. Финансов аналитик в „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

От м.08.2005 г. до м.11.2005 г. Одитор в Алианц България Холдинг

От м.08.1999 г. до м.02.2005 г. Началник отдел “Кредитиране” в ДФ “Земеделие”

От м.11.1998 г. до м.07.1999 г. Експерт в ДФ “Земеделие”

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

Лицето не е било член на управителни и контролни органи през последните 5 години.

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

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

Към датата на 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.

5.4.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА "АГРО ФИНАНС" АДСИЦ

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

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

5. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

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

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

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

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

5.1 БАНКА ДЕПОЗИТАР

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

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

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

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

5.2 ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

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

➤ **Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството**

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

Седалище и адрес на управление: град София, община Оборище, ул. „Дунав” № 5

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

➤ **Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД е създадено през 2004 г. с цел разширяване финансово-консултантските услуги на групата „Ти Би Ай Ейч” и предоставяне на специализирани посреднически услуги и ноу-хау.

Финансово-консултантска дейност на дружеството до момента включва:

- анализ на финансовото състояние на фирми и общини и оценка на възможностите за привличане на дългово и/или дялово финансиране;
- консултации относно капиталовата структура на фирми, рефинансиране и реструктуриране на задължения;
- консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия; както и разработване на инвестиционни стратегии за стартиране на нов бизнес;
- анализ, оценка и разработване на инвестиционни проекти и осигуряване на финансиране;
- консултации при сключване на сделки с недвижими имоти, в т.ч. придобиване, изграждане, подобрение, продажба и отдаване под наем;
- проучване и изготвяне на оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната;
- счетоводни услуги.

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД има над три годишен опит като финансов консултант при определяне на инвестиционна стратегия на компании и привличане на дялово и дългово финансиране от българския капиталов пазар. През 2005 г. дружеството е било консултант на „Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ (сега „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ) - едно от най-големите по капитализация на „БФБ-София” АД акционерни дружества със специална инвестиционна цел за недвижими имоти в страната, извършвайки следните дейности:

- Изготвяне на анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на финансов ресурс и предложения относно конкретна форма на финансиране дейността на АДСИЦ;

- Изготвяне на анализи и предложения относно промени и замени в източниците на финансиране на АДСИЦ и на относителното тегло на тези източници в капиталовата му структура;
- Изготвяне на проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на предложения за покупка от АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- Проучване състоянието на недвижимите имоти, които АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;
- Изготвяне на предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта и другите вътрешни актове на АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.
- Организационната структура на дружеството включва финансово-счетоводен отдел, юридически отдел и експертни екипи за работа по отделни проекти. При изпълнение на дейностите и услугите като обслужващо дружество на „Агро Финанс“ АДСИЦ, „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД използва специалисти в областта на сделките с поземлени имоти, включващи придобиване, продажба и отдаване под наем, както и експерти в сферата на счетоводното и правно обслужване.

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

5.3.ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОДИТОР

С решение на Съвета на директорите „Брайт Консулт“ ООД е избрано за оценител на придобиваните от Дружеството недвижими имоти”.

➤ Основна информация за оценителите

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

Седалището на фирмата е: 1612 София, бул. „Д. Несторов“, бл. 119, Вх. Б, ап. 25,

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

„Брайт Консулт“ ООД осъществява дейността си от 1994 г.

В рамките на своя предмет на дейност, фирмата се специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на

държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на движими и недвижими активи, залагани като обезпечения по кредити за "БУЛБАНК" АД, "БПБ" АД, "ЦКБ" АД, "ОББ" АД, "ДСК" ЕАД, "РАЙФАЙЗЕН" АД, "HVB Лизинг" ООД и др.

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

В своята над 10 годишна оценителска практика оценките, изготвени от "Брайт Консулт" ООД не са били обект на коментар в публичното пространство и са приемани от възложителите.

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

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

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

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

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

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

"Брайт Консулт" ООД има опит в оценка на предприятия от системата на военнопromишления комплекс.

Фирмата е ангажирана активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени повече от 900 приватизационни и пазарни оценки. Оценките са възлагани след спечелен конкурс от Агенцията за приватизация, отрасловите министерства, Столичната общинска агенция за приватизация, "Софийски имоти" ЕАД и органи за приватизация на редица общини в страната.

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 лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Екипът на фирмата включва:

- лицензирани оценители за оценка на цели предприятия;
- лицензирани оценители за оценка на недвижими имоти;
- лицензирани оценители за оценка на машини и съоръжения;
- лицензирани оценители за оценка на финансови институции;

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

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

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

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

С определение на Софийски градски съд от 22.01.2007 г. е назначен одитор за проверка на годишния финансов отчет за 2006 г. на Дружеството. Назначеният одитор е „Агейн такт“ ООД, със седалище и адрес на управление, гр. София, бул. „Дондуков“ №52. Договорът е за одитиране на дейността на Дружеството за 2006 г. е сключен на 23.01.2007 г.

5.4. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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

Съветът на директорите на Дружеството е назначил за Директор за връзки с инвеститорите Ралица Йовкова Пеева. Ралица Пеева е завършила през 1996 г. УНСС, специалност "Финанси" и през 2001 г., в същия университет втора специалност "Право". В периода декември 1997 г. – юли 1999 г. последователно е заемала длъжностите банков счетоводител и банков инспектор в Районен клон- 5 на "Банка ДСК" ЕАД. В периода юли 1999 г. – ноември 2002 г. последователно е заемала длъжностите главен експерт и началник отдел в Централно управление на "Банка ДСК" ЕАД. От ноември 2002 г. до юни 2004 г. е главен експерт в Централно управление на "ДЗИ-Общо застраховане" АД. От юли 2004 г. е Финансов аналитик в "Ти Би Ай Инвест" ЕАД.

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

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

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

При учредяването на дружеството акционерите притежаващи над 5% от акциите с право на глас са били:

- **“СИЕСАЙЕФ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Неразделни”, №14 притежава 100 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 20% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5 притежава 150 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 30% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Възраждане”, ул. “Света София”, №6 притежава 100 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 20% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ТИ БИ АЙ КРЕДИТ” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5 притежава 100 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 20% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Оборище”, ул. “Дунав”, №5 притежава 50 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 10% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

Към датата на изготвяне на Проспекта акционерите с над 5% са:

- **“СИЕСАЙЕФ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Неразделни”, №14 притежава 121 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 18,62% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5 притежава 182 829 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 28,13% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Възраждане”, ул. “Света София”, №6 притежава 121 925 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 18,76% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ТИ БИ АЙ КРЕДИТ” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5 притежава 121 920 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 18,76% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Оборище”, ул. “Дунав”, №5 притежава 61 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 9,38% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Черни връх”, №51Б притежава 40 816 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 6,28% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

Дружеството е сключило договор с “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД в качеството му на обслужващо дружество на “Агро Финанс” АДСИЦ. Дружеството е сключило договор с “Ти Би Ай Инвест” ЕАД като един от инвестиционните посредници (наред с „Ейч Ви Би Банк Биохим” АД), упълномощени за обслужване на второто увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ. Дружеството е сключило и отделен договор с “Ти Би Ай Инвест” ЕАД за изготвяне на проспекта за публично предлагане на акциите от второто увеличение на капитала на дружеството. Възнаграждението на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД в качеството на един от инвестиционните посредници осъществяващи второто увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ и от друга страна в качеството си на акционер, зависи от успеха на първичното публично предлагане на акциите на емитента

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

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

Към датата на Регистрационния документ „Ти Би Ай България” АД е отпуснало следните заеми на свързани дружества по смисъла на т.6.3.2 от Наредба №2:

	Лихвен %	Падеж	Главница в лева	Предмет на сделката
БЗП Груп ЕАД	BNB IR + 1%	30.9.2007	6 990 174	Инвестиционен заем
TBI Contact Center EAD	6%	31.5.2007	1 368 085	Инвестиционен заем
TBI Info EOOD	8%	31.12.2007	27 000	Текущи нужди

7. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

7.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

7.2. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

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

- Годишно възнаграждение в размер на 1.5% (едно цяло и пет на сто) на годишна база от стойността на активите по баланса към края на предходния месец. Възнаграждението се заплаща на месец.
- Годишно възнаграждение при отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг в размер на 10% (десет на сто) от арендата/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.

7.3. ГОДИШНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

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

7.4. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

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

цена, но не повече от 5 лева. Поради възприетата счетоводна политика на Дружеството, стойността на първоначалната оценка преди закупуване на земята се включва балансовата стойност на придобития имот. Разходите за всяка друга преоценка се отнасят в разходната част на отчета за приходите и разходите.

7.5. ДРУГИ РАЗХОДИ. ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Тъй като Дружеството е създадено през месец февруари 2006 г. и до изтичане на календарната година общото събрание не е избрало експерт-счетоводител, с определение от 22.01.2007 г. Софийски градски съд назначи, на основание чл. 249, ал. 1 от ТЗ във вр. чл.121 от ЗППЦК, „Агейн такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52, за регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г. На 23.01.2007 г. Дружеството е сключило договор с одитора, като възнаграждението за 2006 г. е в размер на 1 000 лв.

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

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

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

7.7. ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗХОДИ КЪМ 31.12.2006 Г.

В следващата таблица са представени всички извършени от Дружеството разходи към 31.12.2006 г. и като процент от активите на дружеството.

Общо разходи на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на инвестициони посредници	8 000,00	0,36%
Други разходи на дружеството	68 414,99	3,05%
Общо разходи	137 981,00	6,14%

В следващата таблица са представени разходите за управление на Дружеството към 31.12.2006 г. и като процент от активите на дружеството. Съгласно чл. 60, ал. 1 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на оценителите	-	0,00%
Общо разходи	61 566,01	2,74%

8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е учредено през м. февруари 2006 г. и към настоящия момент е наличен одитиран годишен счетоводен отчет, изготвен съгласно МСФО към 31.12.2006 г.

8.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2006 г. изготвени съгласно МСФО са приложени и са неразделна част от Регистрационния документ.

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

След датата на последния годишен финансов отчет – 31.12.2006 г. до датата на изготвяне на настоящия документ са настъпили следните съществени обстоятелства:

На 08.02.2007 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ взе решение за увеличение на капитала на дружеството, предмет на настоящия проспект. За подробности виж. Документа за предлаганите ценни книжа.

8.3. ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

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

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

До този момент Дружеството не е изплащало дивиденди.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

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

На 08.02.2007 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на основание чл. 44, ал. 1 от Устава на дружеството, прие решение за увеличаване на капитала на 36 400 000 лв. чрез издаване на 35 750 000 броя нови обикновени безналични акции с право на глас, с емисионна стойност от 1.10 лв. и номинална стойност 1 лев (Решението на СД е приложено към настоящия Документ за предлаганите ценни книжа).

9.1. ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

Предмет на първично публично предлагане са 35 750 000 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисията от второто увеличение на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия и емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната стойност е 1,10 (един лев и десет стотинки). Книгата на акционерите се води от "Централен депозитар" АД.

9.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

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

9.3. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ПРИ МЕЖДУНАРОДНИ ПРЕДЛАГАНИЯ НА АКЦИИТЕ

Акциите от настоящата емисия се предлагат за търговия единствено на българския пазар – „БФБ-София“ АД. Не е предвидена търговия на международни пазари.

9.4. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

„Агро Финанс“ АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор с Решение № 1025-ПД от 17.10.2006 г. на Комисията за финансов надзор. Съгласно Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове, всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Право на глас. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер - юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно Устава на Дружеството, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 12-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция на “Агро Финанс” АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на дружеството и удовлетворяване на кредиторите. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на дружеството. “Агро Финанс” АДСИЦ се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, при обявяване в несъстоятелност или по решение на регистърния съд в предвидените в закона случаи. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Всяка акция дава и **допълнителни права**, произтичащи от основните, както следва:

- Право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ.
- Право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- Право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Права на миноритарните акционери:

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

1. при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове 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 съвета на директорите на Дружеството;

3. да поискат от общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролор, който да провери цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготви доклад за констатациите си;

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

5. в случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие - да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

1. да поискат от Управителния съвет свикване на общо събрание. Ако в едномесечен срок това тяхно искане не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, регистърният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събраниято;

2. да включат нови въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

9.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРАВАТА ПО АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Уставът на “Агро Финанс” АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

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

9.6. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ

Уставът на “Агро Финанс” АДСИЦ не предвижда ограничения или условия за прехвърлянето на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу).

Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

След успешното приключване на подписката и публичното предлагане, акциите на Дружеството ще бъдат заявени за търговия на “Българска фондова борса -София” АД. След регистрацията за търговия на БФБ покупки и продажби на акциите (вторична търговия) ще се извършват само на пода на “Българска фондова борса-София” АД чрез инвестиционен посредник.

За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Изключение от горното правило, че търговия с акции на Дружеството се извършва само на БФБ, е налице относно покупко-продажбите на акции между физически лица. Последните имат право да сключват такива сделки и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в Централния депозитар, физическите лица, страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е детайлно регламентирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите относно прилагането му, Правилника на БФБ и правилата на “Централен депозитар” АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

10. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 35 750 000 (тридесет и пет милиона, седемстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия по второто увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 35 750 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев и номинална стойност 1,10 (един лев и десет стотинки).

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в "Централен депозитар" АД, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се търгуват на БФБ.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционните посредници, обслужващи настоящото увеличение на капитала: "Ти Би Ай Инвест" ЕАД, адрес: гр. София 1000, ул. "Света София" № 7, ет. 6, тел. (02) 935 06 28, лице за контакти: Ирина Панчева и „Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, гр София, пл. „Света Неделя" №7, ет.4, ст.429, тел: 359 (2) 926-91-28, лице за контакти: Йоланда Христова.

10.1. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

10.1.1. Съотношение между издаваните права по § 1, т. 3 ЗППЦК и една нова акция:

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. На следващия работен ден Централен депозитар АД (ЦД АД) открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Срещу всяка придобита към края на посочения срок акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 55 нови акции по емисионна стойност 1,10 (един лев и десет стотинки) (т.е. броят на акциите, които едно лице може да запише, е равен на броя на притежаваните от него права, умножен по 55.

Относно началния и крайния срок на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 5.1.2 - 5.1.5 по-долу.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (вж. т. 3-3 по-долу). Едно лице може да запише най-малко 55 нови акции по емисионна стойност от 1,10 (един лев и десет стотинки) и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права умножени по 55.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/55.

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

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал.1 от ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването на

съобщението в Държавен вестник, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал.2 ЗППЦК (откриването на сметките за правата от ЦД АД).

10.1.3. Краен срок за продажба на правата.

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

10.1.4. Начален и краен срок на записване на акции.

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

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

10.1.5. Удължаване срока на подписката. Възможност броят на предлаганите ценни книжа да бъде намален или увеличен. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани и закупени от едно лице

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че до крайния срок на подписката бъде записана и платена най-малко една нова акция, като капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 55.

10.1.6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, получили права по лични сметки (Виж *Ред за упражняване на правото на предпочтително закупуване на предлаганите ценни книжа (ред за упражняване на правата за записване на ценни книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК).* Ред, който се прилага при неупражняване на това право.) от настоящия документ, заявяват прехвърлянето на правата при упълномощените от емитента ИП - Ти Би Ай Инвест ЕАД и Ейч Ви Би Банк, или при друг ИП. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции

до крайния срок за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки.

Заявки за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/или на явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощените инвестиционни посредници- ИП Ти Би Ай Инвест ЕАД или Ейч Ви Би Банк Биохим, обслужващи увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на ЦД АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централен депозитар АД.

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

➤ **Съдържание на заявките за записване на акции. Приложения.** Заявката за записване на акции трябва да съдържа поне:

1.имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - за физически лица: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, за юридически лица: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента. Ако клиентът е чуждестранно лице, заявката следва да съдържа аналогични идентификационни данни.;

2.емитент, ISIN код на емисията, брой притежавани права и брой записвани акции;

3.дата, час и място на подаване на заявката;

4.подпис на лицето, което подава заявката.

За заявители-юридически лица към заявката се прилагат:

а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на писмената заявка, а за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват;

б) за българските юридически лица - копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация, заверени от законния представител;

в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

➤ **Подаване на заявките за записване.** Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуална съдебна регистрация на юридическото лице. Прилагат се и копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация, заверени от законния представител.

Физическите лица подават заявките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване /ако има такава в паспорта/; дата на изтичане /ако има такава/, националност; адрес /ако има такъв в паспорта/ и обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД АД, и неговите членове. На основание чл. 112б, ал. 9 ЗППЦК заявките могат да бъдат направени и чрез дистанционен способ за комуникация - факс, като в двудневен срок след така направената заявка, но не по-късно от деня, в който изтича срокът за записване на акциите от увеличението на капитала, заявителят е длъжен да представи и подпише посочените документи по указания ред.

➤ **Неоттегляемост на заявките за записване на акции.** По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК, в случай че в периода между издаване от КФН на потвърждението на проспекта и крайния срок на подписката бъдат внесени съществени поправки в проспекта, записалото, съответно закупило акции лице може да се откаже от тях в срок два работни дни от публикуването на съобщението за допълнението, без да отговаря, освен ако е било недобросъвестно. Отказът се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени ценните книжа.

➤ **Особено условие за действителност на записването.** Записването на акции се счита за действително, ако е направено от акционер с акции с права и/или от друг притежател на права до максималния възможен брой акции, равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 55, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 5.1.7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

10.1.7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “Агро Финанс” АДСИЦ в “Обединена Българска Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноската, и се предават на упълномощените инвестиционни посредници “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или „Ейч Ви Би Банк Биохим” АД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Удостоверителен документ за направената вноската е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на “Агро Финанс” АДСИЦ. Инвеститорът получава удостоверителния документ от

обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощените инвестиционни посредници “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или „Ейч Ви Би Банк Биохим” АД, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощените инвестиционни посредници оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

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

10.1.8. Публично обявяване на резултатите от подписката.

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

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

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на упълномощения ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или „Ейч Ви Би Банк Биохим” АД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на “Централен депозитар” АД.

Надвнесените суми се възстановяват от съответния клон на ОББ АД, където са направени вноските, по указан от инвеститора начин - по сметка или на каса в срок 30 дни след датата на уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК.

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

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

10.2. АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. При положение, че тези акционери не упражнят правото си по предходното изречение, няма ограничения относно групите инвеститори, на които се предлага настоящата емисия ценни книжа, чрез закупуване от тяхна страна на права в срока за търговия на правата или по време на явния аукцион.

Ценните книжа се предлагат само в България на Българска фондова борса – София АД.

Доколкото е известно на Дружеството акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа чрез упражняване на правото си на предпочитително закупуване.

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

10.3. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Емисията ценни книжа се предлага за записване само на регулирания пазар в РБългария.

10.3.1. Банки и депозитарни институции.

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

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

10.3.2. Инвестиционен посредник-поемател.

Няма лица, които поемат или гарантират тази емисия ценни книжа.

10.3.3. Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1,10 (един лев и десет стотинки).

Емисионната стойност на определена с решение на Съвета на директорите от 08.02.2007 г. на базата на балансовата стойност на една акции, изчислена въз основа на данните от одитирания годишен счетоводен отчет на дружеството към 31.12.2006 г. изготвен съгласно МСФО.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен годишен счетоводен баланс (към 31.12.2006 г.) е 1.20 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 9,09%.

На свое заседание от 24.11.2006 г. Съветът на директорите на БФБ – София АД взема решение по Протокол № 30 за регистрация на емисия акции на „Агро Финанс” АДСИЦ на Неофициален пазар на акции. Емисията акции представлява 100% от основния капитал на дружеството и е в размер на 650 000 лева, разпределен в 650 000 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Информация за цената на акциите на „Агро Финанс” АДСИЦ от датата за въвеждане за търговия е представена в таблицата по-долу:

Пазарна цена за периода:	До 31.12.2006	01.01.2007 – 13.02.2007
Най-висока	1.00	1.495
Най-ниска	1.00	1.15

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

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

10.4. ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

„Агро Финанс” АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от Комисията за финансов надзор с Решение 1025 – ПД от 17.10.2006 г.

Съгласно чл. 110, ал. 9, т. 1 от ЗППЦК, лицата които управляват и представляват „Агро Финанс” АДСИЦ са длъжни да заявят за вписване в регистъра всяка последваща емисия акции в 7-дневен срок от вписване в Търговския регистър. С оглед на посочената разпоредба Комисията за финансов надзор ще впише новоиздадената емисия акции след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър и регистриране на емисията акции в Централен депозитар АД. След приключване на производството от Комисията за финансов надзор по вписване на издадената от Емитента емисията акции, издадена от емитента в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от Комисията за финансов надзор, на емисията акции, издадена от емитента с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа на основание чл.110, ал.9, т.2 от ЗППЦК, лицата които управляват и представляват „Агро Финанс” АДСИЦ ще заявят приемане на емисията акции за допускане до търговия на „Неофициален пазар” на БФБ – София АД в 7-дневен срок от вписването в регистъра на КФН.

Акциите на „Агро Финанс” АДСИЦ ще се търгуват вторично на Българска Фондова Борса-София АД след приемането им за търговия. Вторичната търговия ще се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на Централния депозитар. Прехвърлянето на акции има действие от момента на регистрацията му от Централен депозитар АД. След регистрацията за търговия на Българска Фондова Борса- София АД покупки и продажби на акции се извършват само на пода на Българска Фондова Борса- София АД чрез инвестиционен посредник.

Към датата на издаване на акциите няма публична или частна подписка за ценни книжа на Емитента от същия или друг клас.

Дружеството-емитент не е сключило договори с инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

10.5. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Няма такива лица. Акциите ще бъдат издадени в случай, че подписката за увеличението на капитала приключи успешно.

10.6. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Възнаграждение на инвестиционните посредници. За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД и „Ейч Ви Би Банк Биохим” АД е в размер общо на 2.0% от брутния размер на привлечените средства (номиналната стойност на записаните акции). ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД ще получи и фиксирана такса в размер на 5 000 лева за изготвянето на настоящия проспект. В таблицата по-долу е представен максималният размер на възнаграждението в лева на инвестиционните посредници, т.е. при условие, че бъдат записани всички предлагани акции с обща номинална стойност 35 750 000 лева.

	За 1 акция	Общо за емисията
Емисионна стойност	1.10 лв.	39 325 000 лв.
Номинална стойност	1.00 лв.	35 750 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане	0.0201 лв.	720 000*лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0205 лв.	733 398,50 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане	1.0795 лв.	38 591 601,50 лв.

Основни разходи във връзка с публичното предлагане. По-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ В ЛЕВА* 733 398,50

Такси 12 598,50

Такса за издаване на ISIN код на правата от Централен Депозитар АД	56,00
Такса за депозиране на правата в Централен Депозитар АД	855,00
Такса за депозиране на акциите в Централен Депозитар АД	6 687,50
Такса за потвърждаване на Проспект в Комисията за финансов надзор	5 000,00

Разходи за външни услуги 720 800,00

Възнаграждение на инвестиционния посредник*	720 000,00
Обнародване на съобщение за увеличаване на капитала и начало на подписката в Държавен Вестник (прогноза)	300,00
Публикация на съобщение за увеличаване на капитала в централен ежедневник (прогноза)	500,00

**Прогнозни стойности при предположението, че е записан целия размер на емисията*

10.7. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на една акция на Дружеството.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен годишен счетоводен баланс (към 31.12.2006 г.) е 1.20 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 9,09%.

Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за капитала на дружеството след първото увеличение на капитала и са актуални към датата на регистрационния документ. Това е размерът на капитала на дружеството и броя акции, включен във последния годишен финансов отчет на Дружеството.

Размер на акционерния (основния) капитал	650 000 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	650 000 броя

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

При учредяването на Дружеството, преди първото увеличение, капиталът на Дружеството е бил:

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

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.

На 08.02.2007 г. Съветът на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ прие решение за увеличаване на капитала на 36 400 000 лв. чрез издаване на 35 750 000 броя нови обикновени безналични акции с право на глас, с емисионна стойност от 1.10 лв. всяка. Срещу една съществуваща преди увеличението акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 55 нови акции.

Срок на публичното предлагане: Прехвърлянето на правата и записването на акциите започва в първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК и публикуването му в един централен ежедневник. Ако обнародването и публикуването са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародването в „Държавен вестник“. Крайния срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Крайния срок за записване на акциите е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича крайният срок за прехвърляне на правата.

Категории лица, които имат преференциални права за участие в увеличението на капитала: Увеличението на капитала се провежда, като се спазва предимственото право на настоящите акционери да запишат акции от новата емисия съгласно чл. 112 от ЗППЦК.

Увеличението на капитала чрез първично публично предлагане се извършва, при условие че Комисията за финансов надзор издаде потвърждение на този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа и резюмето на проспекта за това увеличение, и при спазване на разпоредбите на ЗППЦК, правилника на ЦД АД и на БФБ – София.

11.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

11.2.1. Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава привилегировани акции по реда и при условията, предвидени в закона и устава. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Право на глас. Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

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

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

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или на чл. 118 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

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

Решенията, с които общото събрание на акционерите на дружеството изменя и допълва устава, преобразува и прекратява дружеството, увеличава и намалява капитала на Дружеството и избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, се вземат с

мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас. Всички останали решения се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции.

11.2.4.Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

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

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

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

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

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

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

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

11.2.6.Основания за прекратяване на Дружеството

Съществуването на Дружеството е ограничено за срок от 7 години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър. Преди изтичане на срока общото събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за неговото продължаване.

Съгласно чл. 32, ал. 1 и § 1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва

забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал и в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум (3 лица). За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията за финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията за финансов надзор.

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ, ДЪЛЖИМИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

На данъчно облагане подлежат само доходите на инвеститорите в ценни книжа, издавани от Дружеството(дивидент).

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. По-долу е представена информация за общия режим на данъчно облагане на доходите от акции.

• *Капиталова печалба*

Съгласно разпоредбите на чл. 44 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) когато разпореждането с акции и търгуеми права на акции на публични дружества, акции и дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат:

1. се намалява с печалбата, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа, и
2. се увеличава със загубата, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа.

Съгласно чл.196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с акции на публични дружества, търгуеми права на акции на публични дружества и акции и дялове на колективни инвестиционни схеми, когато разпореждането е извършено на регулиран български пазар на ценни книжа.

Съгласно чл. 13, ал.1, т. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), необлагаеми са доходите от разпореждане с акции на публични дружества, търгуеми права на акции на публични дружества и акции и дялове на колективни инвестиционни схеми, когато разпореждането е извършено на регулиран български пазар на ценни книжа.

• *Дивиденди*

Съгласно чл. 27. ал. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели счетоводни приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; Член 194 от ЗКПО регламентира данъка, удържан при доходи от дивиденди и ликвидационни дялове. С данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на:

1. чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
2. местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Данъкът в размер на 7% е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), с окончателен данък се облагат облагаемите доходи от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на:

1. местно или чуждестранно физическо лице от източник в България;
2. местно физическо лице от източник в чужбина.

Данъкът в размер на 7 на сто е окончателен.

12. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ с подписите си положени на 13.02.2007 г., декларират, че доколкото им е известно Резюмето, част от Проспекта за увеличението на капитала на "Агро Финанс" АДСИЦ, съдържа вярна и пълна информация.

За "ПЕРСИМОН" ЕООД,

Председател на съвета на директорите

.....
Стоян Тошев

За "СИЕСАЙЕФ" АД

Заместник-председател на съвета на директорите

.....
Данаил Каменов

За ЗПАД "БУЛСТРАД"

Член на съвета на директорите

.....
Румен Янчев

За ЗД "БУЛСТРАД ЖИВОТ"

Член на съвета на директорите

.....
Светла Несторова - Асенова

Член на съвета на директорите

и Изпълнителен директор

.....
Огнян Калев



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

Долуподписаната, в качеството си на Съставител на финансовите отчети на "Агро Финанс" АДСИЦ, с подписа си положен на 13.02.2007 г., декларира, доколкото и е известно информацията в Резюмета, част от Проспекта за увеличението на капитала на "Агро Финанс" АДСИЦ, касаеща финансовите отчети на Емитента, е вярна и пълна.


.....
Елеонора Стоева

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

Изброените по долу лица с полагане на подписите си, положени на 13.02.2007 г., декларират, че:

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

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

За „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД:

Представяващ:

.....
Стоян Тошев
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД

Изготвил проспекта:

.....
Ралица Пеева
Директор „Корпоративни финанси“