



**„АГРО ФИНАНС” АД СИЦ**

**АКТУАЛИЗАЦИЯ  
НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ ИНФОРМАЦИЯ В  
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ  
ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ**

**13.02.2007 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОР. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>6</b>
2.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
2.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>14</b>
3.1. ОСНОВНИ ДАННИ.....	14
3.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА .....	14
3.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	15
<b>4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ.....</b>	<b>22</b>
4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	22
4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	22
4.3. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.....	24
4.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	24
4.5. ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ДО КРАЯ НА 2007 Г.....	32
<b>5. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.....</b>	<b>37</b>
5.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	37
5.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....	41
5.3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА "АГРО ФИНАНС" АД СИЦ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	42
<b>6. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....</b>	<b>43</b>
6.1. БАНКА ДЕПОЗИТАР .....	43
6.2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО .....	44
6.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОДИТОР .....	48
6.4. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.....	52
<b>7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....</b>	<b>53</b>
7.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	53
7.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО .....	54
7.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....	55
7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 114Б ЗППЦК. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА .....	56
7.5. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТИ ИЛИ КОНСУЛТАНТИ ПРИТЕЖАВА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН ПРЯК ИЛИ НЕПРЯК ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ДОКУМЕНТ .....	60
<b>8. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>	<b>61</b>
8.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....	61
8.2. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО .....	61
8.3. ГОДИШНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	61

8.4.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ .....	62
8.5.	ДРУГИ РАЗХОДИ. ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.....	62
8.6.	ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ .....	62
8.7.	ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗХОДИ КЪМ 31.12.2006 Г.....	62
<b>9.</b>	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>64</b>
9.1.	ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ .....	64
9.2.	СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ИЛИ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ .....	64
9.3.	ПРОДАЖБИ ЗАД ГРАНИЦА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪДЕБНИ И ИЗВЪНСЪДЕБНИ ПРЕТЕНЦИИ КЪМ ДРУЖЕСТВОТО .....	65
9.4.	ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ.....	65
<b>10.</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>66</b>
10.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	66
10.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО .....	67
<b>11.</b>	<b>ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>71</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>72</b>

---

**Инвеститорите могат да получат актуална информация за дружеството във връзка с годишния отчет от:**

- “Агро Финанс” АД СИЦ, гр. София, ул. “Света София” 7; тел: +359 (2) 935-06-42, лице за контакти: Огнян Калев – Изпълнителен директор, от 8:30 до 17:30ч.
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Света София” 7; тел: +359 (2) 935-06-40; лице за контакти: Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси”, от 8:30 до 17:30 ч.

# **1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОР. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

“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 е 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.

**Инвестиционен посредник**, осъществил първичното публичното увеличение на капитала на Дружеството, е:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5, и с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. “Света София” № 7, ет. 6.

**Правен консултант** по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и 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.

## 2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### 2.1. 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	-

### 2.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият 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 Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

#### **2.2.1. 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 отгук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Дружеството планира да инвестира средствата си основно в 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 съветът на директорите 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 сключване 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 осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски земи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

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

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

Изпадането в неплатежоспособност на някой от арендаторите/наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване приходите от оперативна дейност и в същото време ще е налице и спад в общата заетост на инвестиционните имоти и по-ниската възвращаемост. 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 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.

### **2.2.2.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” АД СИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби “Агро Финанс” АДСИЦ сключва писмени договори с 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. Съществени условия на договора са подробно описани в Раздел 6 от настоящия 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. Съветът на директорите е приел ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които спомагат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и дават 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.

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

- ***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 ВВВ-, като промени перспективата от стабилна на

положителна. На 27.10.2005 г. за втори път през текущата година Standard & Poors преразгледа кредитния рейтинг на страната като го повиши от BBB- (положителна перспектива) на BBB (положителна перспектива). На 17 август 2005 г. Fitchratings повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от BBB- със стабилна перспектива на BBB със стабилна перспектива, а в местна валута – от BBB на BBB+. На 01.03.2006г. 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 Baa3 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.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **3.1. 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 № 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.

#### **3.2. 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 етап от развитието си, в който преди всичко закупува 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.

Конкуренетоспособността 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.

### **3.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

#### **3.3.1.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.

### **3.3.2.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 територии в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;

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

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

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството се ръководи 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.

### **3.3.3.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 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, вододайна зона и др.

### **3.3.4.Придобити от Дружеството недвижими имоти**

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

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

Поземлени 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	10 306,33	100,00%
Поземлени имоти в земеделски територии	-	0,00%
Поземлени имоти в урбанизирани територии	-	0,00%
Общо	10 306,33	100,00%

#### 3.3.4.2.Местонахождение на имотите и дял според местонахождението им от общо секюритизираните 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%

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

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

След придобиването на имотите не са правени подобрения.

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.

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

### **3.3.5.Икономическа група.**

Към датата на настоящия Проспект “Ти Би Ай България” АД контролира Дружеството, тъй като притежава непряко 73.03 на сто от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството

“Ти Би Ай България” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано” №5, притежава 100% от капитала на “Ти Би Ай” ЕАД, “Ти Би Ай ЕФ България” ЕАД, „Ти Би Ай Контакт Център” ЕАД и „Ти Би Ай Инфо” ЕООД.

- “Ти Би Ай” ЕАД притежава 100% от капитала на “БЗП Груп” ЕАД. “БЗП Груп” ЕАД притежава 97.00% от капитала на ЗПАД „Булстрад” АД. ЗПАД “Булстрад” АД притежава 93.939% от капитала на ЗАД “Булстрад Живот” АД.

- “Ти Би Ай ЕФ България” ЕАД притежава 100% от капитала на “Ти Би Ай Кредит” ЕАД и 100% от капитала на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

Към настоящия момент “Ти Би Ай България” АД притежава непряко общо 75.03% от акциите и от гласовете в Общото събрание на Дружеството чрез:

- ЗПАД Булстрад АД – 28.13% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- ЗАД “Булстрад Живот” АД – 18.76% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ

- “Ти Би Ай Кредит” ЕАД – 18.76% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД – 9.38% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ

Следователно “Ти Би Ай България” АД може да упражнява контрол върху “Агро Финанс” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 13, б. “а” от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

“Агро Финанс” АДСИЦ е част от групата Ти Би Ай в България, по-специално част от структурата на компаниите, предлагащи небанкови финансови и инвестиционни услуги.

“Ти Би Ай Еф България” АД е акционер и в следните дружества:

- “Ти Би Ай Лизинг” АД – 100% от капитала и от гласовете в Общото събрание;
- “Ти Би Ай Кредит” ЕАД – 100% от капитала и от гласовете в Общото събрание;

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД - 100% от капитала и от гласовете в Общото събрание. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД от своя страна е съдружник с 50% от дяловете в “Кредитекс” ООД и е едноличен собственик на капитала на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД;

- „Хипо Кредит” АД - 50% от капитала и от гласовете в Общото събрание.

- “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД - 100% от капитала и от гласовете в Общото събрание.

“Ти Би Ай” ЕАД е има непряко участие, чрез “БЗП Груп” ЕАД в капитала и на следните дружества:

- ПОК Доверие – 87,075% от капитала и от гласовете в Общото събрание; ПОК “Доверие” АД от своя страна притежава 100% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Финсейлс” ЕООД

- ЗПАД “Булстрад” АД – 97,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание. От своя страна ЗПАД “Булстрад” АД притежава пряко 93.939% от гласовете в Общото събрание на “Застрахователно акционерно дружество Булстрад Живот” АД, пряко 10% и непряко (чрез дъщерното си дружество “Булстрад Живот” АД) - 80% от гласовете в Общото събрание на “Ти Би Ай Здравно Осигуряване” АД, пряко - 85% от гласовете в Общото събрание на European Insurance and Reinsurance Broker Ltd, регистрирано съгласно законите на Кралство Великобритания, пряко 100% от гласовете в Общото събрание на “Булстрад Сървисис енд Консултинг” ЕООД. ЗПАД “Булстрад” АД притежава и 30% от гласовете в Общото събрание на “ХипоКапитал” АДСИЦ.

Извън непрекия контрол, който “Ти Би Ай България” АД упражнява върху Дружеството, дейността на “Агро Финанс” АД е независима и не се определя от останалите дружества в групата.

“Агро Финанс” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

### **3.3.6.Имущество, производствени единици, оборудване**

Основната дейност на Емитента в качеството му на дружество със специална инвестиционна цел е инвестиране в недвижими имоти и по специално в земеделска земя. Относно придобитите инвестиционни имоти от Дружеството виж т.3.3.4.”Придобити от дружеството недвижими имоти”. Извън инвестиционните имоти, дружеството притежава към 31.12.2006 г. транспортни средства на стойност 20 хил. лв. и други активи на стойност 4 хил. лв.

Екологични въпроси, които биха могли да окажат върху използването на придобитите инвестиционни имоти, са например, промишлени и други замърсявания, суша и т.н. За да избегне тези рискове, Дружеството се стреми да придобива имоти далеч от промишлени производства, в екологично чисти региони.

## **4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ**

### **4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

Дружеството е сравнително ново и към датата на изготвяне на проспекта е в 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 придобитата 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.4.2.3.

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

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

### **4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

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

#### **4.2.1. 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.4.2.3.

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

#### **4.2.2. 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. Набраният 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 дружеството да не спира инвестиционния процес в моментите преди получаването на средствата от второто увеличение на капитала.

#### **4.2.3. 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.

#### **4.2.4.Използвани финансови инструменти**

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

#### **4.2.5.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).

### **4.3. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Дружеството няма развойна дейност.

### **4.4. 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;

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

- **Недвижими имоти в България**

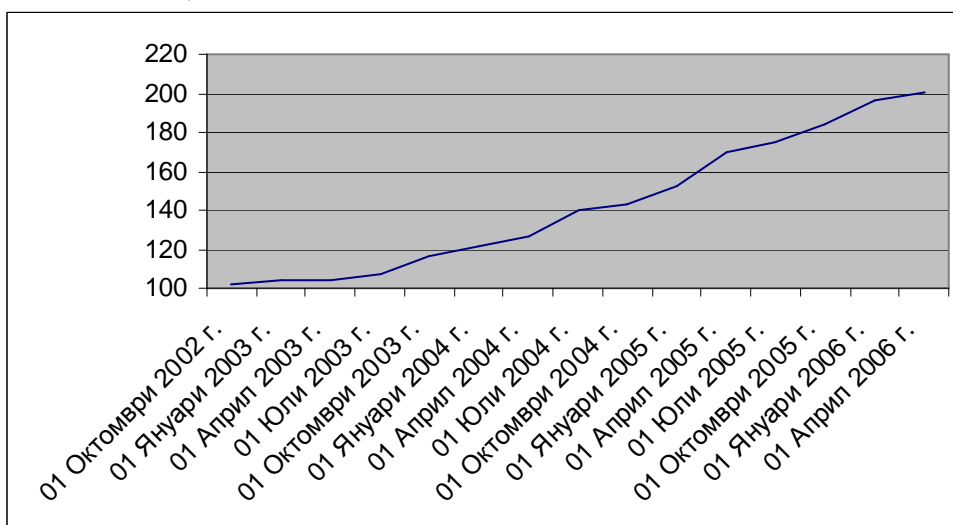
Пазарът на недвижими имоти е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката на България. Възходящата тенденция на цените на жилищните имоти и офиси, индустриалните земи, земеделските земи прави инвестирането в такъв вид активи доходно.

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.

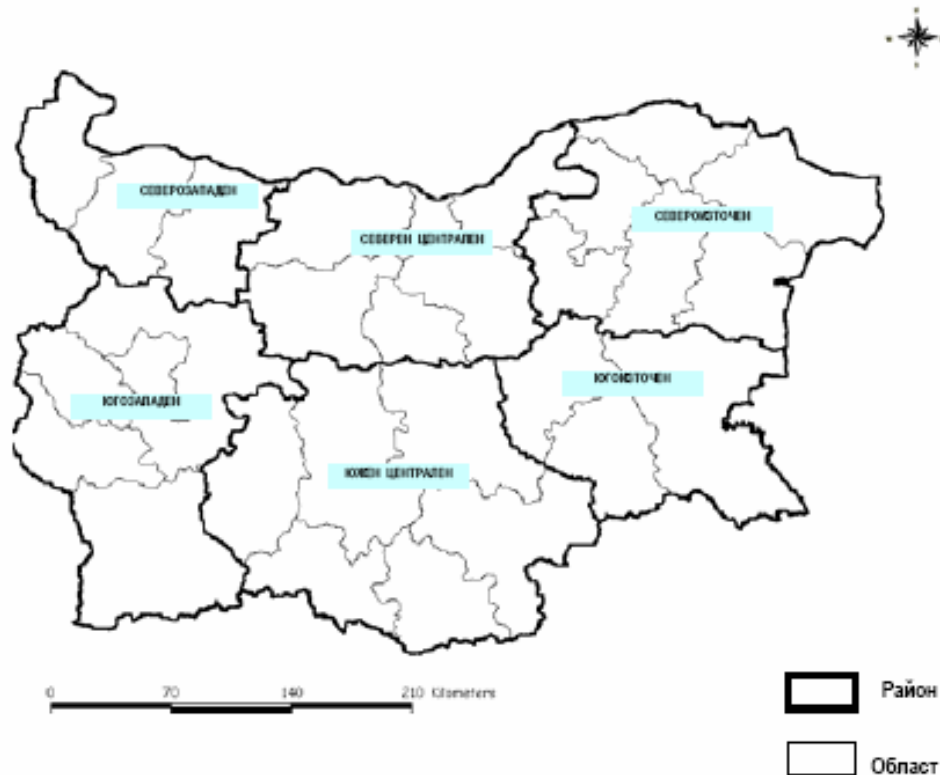
Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти са твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди вече се усеща пренасищане, при офисите се наблюдава повишаване на търсенето, което не може да бъде настигнато от предлагането на такива имоти. 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 и Елана Фонд за земеделска земя) в момента са едни от най-активните купувачи на земеделска земя в страната. Появата им всъщност бележи и един изцяло нов етап от развитието на пазара на земя в България. Ако преди това сделките за земеделските имоти бяха предимно спорадични и най-често свързани с чисто формално прехвърляне на собствеността, тенденцията вече е на покупката им да се гледа като на дългосрочна инвестиция. Вече може да се говори за присъствието на реални инвеститори на този пазар, макар все още в това понятие да не се включват и чуждестранните предприемачи. Всички тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI. Той е разработен от Националното сдружение “Недвижими имоти” (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); имоти с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); земя (земеделска и за индустриално ползване).



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

- **Земеделски земи в България**

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



Северозападен район обхваща областите Видин, Враца и Монтана;

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

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

Югоизточен район – Бургас, Сливен и Ямбол;

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

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

**Площта със селскостопанско предназначение (ПССП)** се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи със селскостопанско използване (вкл. високопланински пасища и затревени повърхности със слаб продуктивен потенциал) и необработваните повече от три години земеделски земи. ПССП през 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.

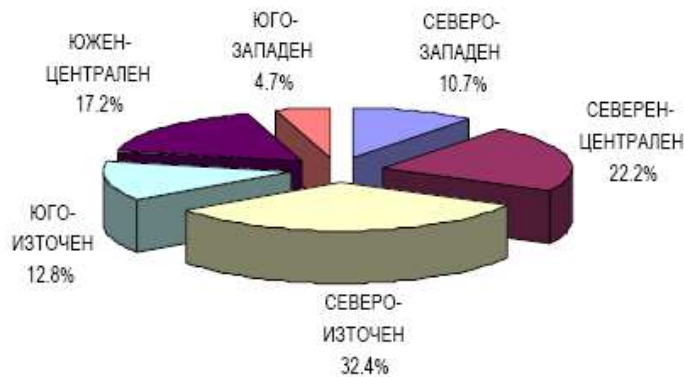
**Обработваема земя** са площите, които се включват в сеитбооборота, временните ливади с житни и бобови треви и угарите.

**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.

#### **4.4.2. 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 имаха възможност да се разпореждат със своята собственост. През 1999 г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още е слабо и пазарът е нерегулиран. Периодът 2000 г.-2003 г. се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. значително се увеличиха сделките със земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 г., когато пазарът 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
<b>За страната</b>	<b>11 160</b>	<b>31 804</b>	<b>35 978</b>	<b>32 468</b>	<b>48 437</b>	<b>66 345</b>	<b>92 530</b>	<b>318 722</b>

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
<b>За страната</b>	<b>193 085</b>	<b>594 967</b>	<b>354 581</b>	<b>345 722</b>	<b>463 330</b>	<b>594 349</b>	<b>901 886</b>	<b>3 447 920</b>

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
<b>За страната</b>	<b>137</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>306</b>	<b>1 854</b>	<b>1 706</b>

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 - 2006 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
<b>За страната</b>	<b>45 855</b>	<b>2 582</b>	<b>59 336</b>	<b>7 009</b>	<b>92 030</b>	<b>8 595</b>

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
<b>За страната</b>	<b>452 633</b>	<b>10 697</b>	<b>559 001</b>	<b>35 348</b>	<b>901 886</b>	<b>47 219</b>

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
<b>За страната</b>	<b>134</b>	<b>7 585</b>	<b>169</b>	<b>28 499</b>	<b>56 829</b>	<b>30 543</b>

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
<b>За страната</b>	<b>120 214</b>	<b>106 836</b>	<b>145 335</b>	<b>264 726</b>	<b>138 427</b>	<b>146 352</b>	<b>921 890</b>

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
<b>За страната</b>	<b>2 808 831</b>	<b>2 431 561</b>	<b>3 328 847</b>	<b>5 628 701</b>	<b>3 375 958</b>	<b>3 751 150</b>	<b>21 325 048</b>

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:

**“Аванс Терафонд” АДСИЦ**

Учредители на фонда са “Карол Стандарт” ЕООД и ИД “Аванс 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 дружеството 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 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.

#### **4.5. ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ДО КРАЯ НА 2007 Г.**

В т. 4.4. “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**

	<b>BGN</b>	<b>BGN</b>
	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Продължаващи дейности</b>		
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	262 529	1 153 180
<b>Печалба/(загуба) от инвестиции</b>	<b>262 529</b>	<b>1 153 180</b>
Административни разходи	(86 831)	(980 616)
Разходи за амортизации	(7 223)	(4 000)
Разходи за заплати и осигуровки	(30 606)	(40 000)
Други разходи за дейността	(1 571)	(15 516)
Финансови приходи/(разходи)	(7 518)	-
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>(133 749)</b>	<b>(1 040 132)</b>
Корпоративен данък	-	-
<b>Печалба/(загуба) от продължаващи операции</b>	<b>128 780</b>	<b>113 048</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>128 780</b>	<b>113 048</b>

**БАЛАНС**

<b>АКТИВИ</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
	<b>BGN</b>	<b>BGN</b>
<b>Дълготрайни активи</b>		
Инвестиционни имоти	2 087 296	38 907 883
Материални дълготрайни активи	24 198	16 000
Нематериални дълготрайни активи	3 350	
<b>Общо Дълготрайни активи</b>	<b>2 114 844</b>	<b>38 923 883</b>
<b>Краткотрайни активи</b>		
Текущи финансови активи		
Вземания от контрагенти		
Вземания от свързани предприятия		
Предоставени аванси	93 177	
Парични средства и парични еквиваленти	32 450	1 303 205
Други	5 080	-
<b>Общо краткотрайни активи</b>	<b>130 707</b>	<b>1 303 205</b>
<b>Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>307</b>	
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>2 245 858</b>	<b>40 227 088</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>BGN</b>	<b>BGN</b>
<b>Собствен капитал</b>		
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	113 048
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>778 780</b>	<b>40 216 828</b>
<b>Краткосрочни задължения</b>		
Задължения към финансови предприятия	1 200 000	-
Задължения към доставчици	241 992	-
Задължения към обслужващото дружество	14 343	-
Задължения към свързани лица		-
Други задължения и разсрочени приходи	10 743	10 260
Задължения за лихви по заеми	-	-
<b>Общо Краткосрочни задължения</b>	<b>1 467 078</b>	<b>10 260</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>2 245 858</b>	<b>40 227 088</b>

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (Непряк метод)**

	<b>BGN</b>	<b>BGN</b>
	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>128 780</b>	<b>113 048</b>
Амортизация	7 223	4 000
Увеличение (намаление) на задълженията	1 467 078	(1 456 335)
Намаление (увеличение) на вземанията	(98 564)	98 564
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	(262 529)	(138 800)
Покупка на инвестиции	(1 831 990)	(37 304 722)
Покупка на дълготрайни активи	(27 548)	(20 000)
Постъпления свързани с основния капитал	650 000	39 975 000
<b>НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА</b>	<b>32 450</b>	<b>1 270 755</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>	<b>-</b>	<b>32 450</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>32 450</b>	<b>1 303 205</b>

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, съгласно Устава.
4. Заложените оперативни разходи, разходи за управление и обслужване на дейността и други разходи за 2007 г. са:

#### АГРО ФИНАНС АД СИЦ

##### ГОДИШНИ РАЗХОДИ КАТО % ОТ БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

	2007	
	сума в лв.	%
<b>Оперативни разходи</b>		
Възнаграждения и социални осигуровки, в т. ч.	40 000	0,10%
- 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%
<b>Общо оперативни разходи</b>	<b>48 400</b>	<b>0,12%</b>
<b>Финансови разходи</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Разходи за управление</b>		
Възнаграждение за банка-депозитар	1 200	0,00%
Възнаграждение за обслужващото дружество	181 016	0,45%
Възнаграждение за одитори	1 000	0,00%
Разходи за обслужване и поддържане на придобитите недвижими имоти	69 000	0,17%
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>252 216</b>	<b>0,63%</b>
<b>Такси и комисионни</b>		
Такси към КФН	6 080	0,02%
Такси към ИП	720 000	1,79%
Такси към БФБ	850	0,00%
Такси към ЦД	8 086	0,02%
Други	500	0,00%
<b>Общо разходи за такси и комисионни</b>	<b>735 516</b>	<b>1,83%</b>
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>1 036 132</b>	<b>2,58%</b>
<b>БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ</b>	<b>40 227 088</b>	

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.

---

## **5. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ**

### **5.1. 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 капитала на Дружеството от 27.01.2006 г., за представител на “Персимон” ЕООД в Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ е определен Стоян Тодоров Тошев.

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

---

Професионален опит:

От 2002 г. и понастоящем	Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Асет Инвест” ЕАД
От 2002 г. и понастоящем.	Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
От 1998 г. до 2002 г.	Директор на дирекция “Инвестиции в “ПОК “Доверие”
От 1995 г. до 1998 г.	Инвестиционен мениджър в ПОК “Доверие” АД

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

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

	Здравно осигуряване” АД)
От 2003 г. и понастоящем	Член на Съвета на Директорите на “Ти Би Ай Кредит” ЕАД
От 2003 г. и понастоящем	Управител на “Оптимум Бест” ООД
От 2002 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на “Ти Би Ай Лизинг” АД
От 2002 г. 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.

#### • 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 аномалното 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 по настоящем	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 по настоящем	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.

**5.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Всички посочени по-горе лица са избрани за членове на Съвета на директорите на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 30 януари 2006 г. На заседание на

Съвета на директорите от 31.01.2006 г. са разпределени функциите между тях и представителството на Дружеството е възложено на Изпълнителния директор Огнян Калев. На 01.03.2006 г. са сключени договори за управление с всички членове на Съвета на директорите. Тези договори са с 3-годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на директорите, и изтичат на 01.03.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсация 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.

### **5.3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА "АГРО ФИНАНС" АД СИЦ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **5.3.1. Възнаграждение на Съвета на директорите на Дружеството**

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

Учредителното събрание е определило месечно брутно възнаграждение за всеки от 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.

#### **5.3.2. Информация за служителите на "Агро Финанс" АД СИЦ**

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

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

#### **5.3.3. Информация за притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството**

Към датата на настоящия документ следните членове на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството:

ЗПАД "БУЛСТРАД" АД	182 829 бр. акции	28,13 % от капитала
ЗАД "БУЛСТРАД ЖИВОТ" АД	121 925 бр. акции	18,76 % от капитала

“СИЕСАЙЕФ” АД	121 000 бр. акции	18,62 % от капитала
---------------	-------------------	---------------------

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции и други ценни книжа на емитента.

## **6. 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. Банка 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.

### **6.1. 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](http://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.

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

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

Към датата на съставяне на настоящия проспект банката – депозитар не е заменяна.

## **6.2. 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

*Адрес на централен офис:*

град София, 1000, община Оборище, ул. „Света София“ № 7, ет. 6

Телефон: (02) 935 06 40; Телефакс: (02) 935 06 17;

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

БУЛСТАТ: 131211320

Данъчен номер: 1223131650

*Номер и партида на вписване в търговския регистър:*

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

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

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

Финансово-консултантска дейност на дружеството до момента включва:

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

Следва кратко представяне на професионалния опит и квалификация на лицата, пряко ангажирани с обслужване дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ:

*Маруся Тонева Русева* е юрист (1986 г.) и Магистър по европейска интеграция (1998 г.). Има 7-месечна специализация по регулация на ценните книжа в Правния факултет на Университета “Джорджтаун”, гр. Вашингтон, САЩ, и в Комисията по ценните книжа на САЩ (1999-2000 г.). В периода януари – август 2004 г. е юрист в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД, а от август 2004 г. и понастоящем е юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Била е юрист в Държавната комисия по ценните книжа (юни 1997 г. до септември 2000 г.) и е заемала последователно длъжностите главен експерт, началник сектор и началник на отдел “Лицензиране и контрол на инвестиционни и управляващи дружества”. От юни 2005 г. е управител на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД. Директор за връзки с инвеститорите през 2004 г. в „Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ (сега „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ), и понастоящем в „ХипоКапитал” АДСИЦ.

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

*Елеонора Стоева* ще ръководи дейността, свързана с обслужване на счетоводната отчетност на „Агро Финанс” АДСИЦ. Тя е Магистър по Икономика и организация на селското стопанство от Университета за национално и световно стопанство, София (1990 г.). Елеонора Стоева има близо петнадесетгодишен опит като заместник главен счетоводител и главен счетоводител в компании като ПОК „Доверие”, „Технологика” ООД, „Джеф Трейдинг” ООД и др., като задълженията ѝ включват изготвяне на седмични оборотни ведомости, месечни отчети за приходите и разходите, месечни баланси, справки за задължения и отделни транзакции, отчети за паричните потоци, годишни финансови отчети и статистически анализи и справки, свързани с дейността на съответната фирма. От 1 септември 2005 г. е главен счетоводител на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД и от 1 март 2006 г. - главен счетоводител в УД „Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД.

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД е ангажирало *Валентин Томов* за оперативното управление на дейностите, свързани с подготовка на сделките със земеделска земя, нейното арендоване и последващо стопанисване от трети лица. Валентин Томов е Магистър по икономика от Университета за национално и световно стопанство, София (1989 г.). От 2002 г. е финансов консултант на свободна практика, а преди това е работил в отделите за вътрешен одит и контрол на „Централна и кооперативна банка” АД и ТБ „Балканбанк” АД.

За обезпечаване закупуването на земя, отговаряща на определени критерии за качество, от края на месец април 2006 г. дружеството е наело на постоянен трудов договор *Йордан Витков*, специалист с над двадесет и петгодишен стаж в областта на селското стопанство.

Йордан Витков е завършил специалност „Растителна защита” във Висшия стопански институт, Пловдив (1980 г.) и притежава квалификация „Мениджмънт на агрофирмите и борсите” от Селското стопанска академия в София (1992 г.). Заемал е длъжностите председател и главен агроном на ТКЗС с. Чокоба, Сливен; агроном във „Флорина България” АД – фирма за производство на натурални сокове, както и управител на собствена фирма, част от дейността на която е включвала арендоване на земеделски земи.

За юридически становища и консултации „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД ползва услугите на адвокат *Росица Митрева* – магистър по право от Софийски университет, София (1987 г.) и адвокат в Софийска адвокатска колегия от 1994 г. Росица Митрева е работила като юрист по договор за правно обслужване с „Ти Би Ай – БАК- Недвижима собственост” АДСИЦ за закупуване и управление на недвижими имоти за периода април 2004 – януари 2005 г., изготвяйки договори и документи, свързани със стартиране дейността на дружеството, предварителни договори за покупка на конкретен имот, нотариални актове, извършване на проверки на документи на собствениците на имота изповядване на сделки за покупко-продажба. Професионалният ѝ опит включва още: правна защита по дела на юридически и физически лица в областта на търговското, гражданското трудовото и административното право на ниво районен, градски, апелативен и върховен съдилища; правни консултации в областта на търговското, гражданското, трудовото и административно право, включващо изготвяне на проекти за предварителни договори по чл. 19 от ЗЗД, окончателни договори, нотариални актове, разваляне на договори, както и прекратяване на договори; подготовка и водене на преговори във връзка с договарянето; подготовка и изготвяне на искиви молби във връзка с разваляне на договори, прекратяване на договори, както и за неизпълнение на договори. Понастоящем адвокат Росица Митрева има сключени договори за правни консултации и експертни становища със „СИД консулт” ЕООД, „Светлина” АД, ЕТ „РОСНЕ” Снежана Илиева, „ВЕРБ” ООД, „Итали експорт” ООД и др.

Създадената организация и установените правила на работа, комбинирани с професионалния опит на служителите и управленския екип, са предпоставка за успешното осъществяване 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 на Емитента. Дружеството разполага с необходимата структура, професионални и технически ресурси да изпълнява функциите на обслужващо дружество на “Агро Финанс” АДСИЦ, съгласно сключения за това договор.

#### ➤ **Съществени условия на договора за обслужващо дружество**

Договорът с Обслужващото дружество има за предмет: анализ на пазара на недвижими имоти; изготвяне на предложения за покупка на имоти; изготвяне на всички предварителни действия по отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или тяхната продажба; препоръки за мерките, които са необходими да бъдат предприети за запазване доброто състояние на имотите; предложения за инвестиране на свободните средства на АДСИЦ; извършване на необходимите действия по поддръжка и управление на имотите; водене и съхраняване на счетоводната отчетност на АДСИЦ; финансови консултации във връзка с дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ; други необходими дейности във връзка с осъществяване на инвестиционните цели и управление на притежаваните от “Агро Финанс” АДСИЦ имоти.

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

- Годишно възнаграждение в размер на 1,5% (едни цяло и пет на сто) на годишна база от стойността на активите по баланса към края на предходния месец. Възнаграждението се заплаща месечно.;
- 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.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с едно или повече други обслужващи дружества. Замяната се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор. Договорът с обслужващото дружество е сключен за неопределен срок. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие; при виновно неизпълнение на задълженията, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; в други случаи, следващи императивните разпоредби на закона.

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

Към датата на съставяне на настоящия Проспект обслужващото дружество не е заменено.

### **6.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОДИТОР**

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

#### **➤ Основна информация за оценителите**

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

Седалището на фирмата е:

1612 София, бул. “Д. Несторов”, бл. 119, Вх. Б, ап. 25,

тел./факс 952 37 28, тел. 954 15 02, e-mail: brightco@mail.bg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По-мощабните проекти и оценки, изготвени от фирмата и нейните експерти, са:

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

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

"Брайт Консулт" ООД е предпочитан подизпълнител на консултантски фирми от “големите 6”.

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

- с *KPMG*: оценка на апортни вноски на Domain Boyar & Винпром Русе при създаване на Boyar Estate;
- с *Raifeisen Investment*: подизпълнител при изготвяне на приватизационните оценки на “ДЮНИ” ЕАД, “АСАРЕЛ-МЕДЕТ” ЕАД, “ГОРУБСО-МАДАН” ЕАД, “ГОРУБСО-РОФ”, “ГОРУБСО-ЛЪКИ” ЕАД;
- с *Deloit & Tousse*: подизпълнител на приватизационни оценки на ДЗИ;
- с *Res & Co*: при оценка на предприятията от системата на “Промислено строителство”;
- с *Colliers Erdman Levis, London*: при оценката на сградата на английското посолство в София, ул. “Московска” No 9

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

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

Фирмата е ангажирана активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени повече от 900 приватизационни и пазарни оценки. 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;

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

"Брайт Консулт" ООД притежава Лиценз № 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

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

#### ➤ **Състав на основния екип на "Брайт Консулт" ООД**

*Валентин Русинов Първанов* - Ръководител на колектива, лицензиран оценител от Агенцията за приватизация за оценка на цели предприятия, с неограничен срок на действие на Лиценза - No 4, Лиценз No 6749 – за оценка на недвижими имоти и Лиценз No 9237 – за оценка на машини и съоръжения. Притежава и сертификата за оценител I и II степен на Американското общество на оценителите.

- Международен консултант на ЮНИДО-ООН по въпросите на промишленото развитие, инвестициите и маркетинга.
- Председател на Асоциацията на бизнесоценителите.
- Съучредител на Европейското общество на оценителите на инвестиционни и социални проекти, декември 1994 г., Хага, Холандия.
- Почетен член на Източно Европейския съюз на вещите лица, Берлин, февруари 1995 г.

*Владимир Цеков Вълчев* - лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - No 1451 и Лиценз No 9236 – за оценка на машини и съоръжения. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

*Атанас Иванов Минчев* - лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - No 7280. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността.

*Стефан Стоянов Енчев* - лицензиран оценител на цели предприятия с неограничен срок на действие на лиценза - No 2620 и лицензиран оценител на недвижими имоти с неограничен срок на действие на лиценза - No 5786. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

*Антоанета Стефанова Бозвелиева* - лицензиран оценител на недвижими имоти с неограничен срок на действие на лиценза - No 1130.

Към дата на съставяне на Проспекта оценителите не са заменени.

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 сключен на 23.01.2007 г.

#### **6.4. 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 - 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.

## **7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА**

### **7.1. 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 ИНТЕРНESHЪНЪЛ” 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;

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

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

“Ти Би Ай България” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано” №5, притежава 100% от капитала на “Ти Би Ай” ЕАД и “Ти Би Ай ЕФ България” ЕАД, “Ти Би Ай Контакт Център” ЕАД и „Ти Би Ай Инфо” ЕООД.

- “Ти Би Ай” ЕАД притежава 100% от капитала на “БЗП Груп” ЕАД. “БЗП Груп” ЕАД притежава 97.00% от капитала на ЗПАД Булстрад АД. ЗПАД “Булстрад” АД притежава 93.939% от капитала на ЗАД “Булстрад Живот” АД.

- “Ти Би Ай ЕФ България” ЕАД притежава 100% от капитала на “Ти Би Ай Кредит” ЕАД и 100% от капитала на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

Към настоящия момент “Ти Би Ай България” АД притежава непряко общо 487 674 бр. или 75,03% от акциите и от гласовете в Общото събрание на Дружеството чрез:

- ЗПАД Булстрад АД - 28.13 % от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- ЗАД “Булстрад Живот” АД - 18.76% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- “Ти Би Ай Кредит” ЕАД - 18.76% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД - 9.38% от акциите и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

Следователно “Ти Би Ай България” АД упражнява непряко контрол върху “Агро Финанс” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 13, б. “а” от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Няма други лица, които да могат да упражняват контрол върху Дружеството пряко или непряко.

### **7.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

“Свързани лица” по смисъла на Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2/2003 г. на КФН са:

а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството;

б) неконсолидирани дружества, в които Дружеството има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея;

в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на Дружеството;

г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на Дружеството, включително членовете на Съвета на директорите, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и

д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

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.

Към момента Емитентът не е сключвал други сделки със свързани лица, както и не е получил 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 отпускарло следните заеми на свързани дружества по смисъла на т.б.3.2 от Наредба №2:

	Лихвен %	Падеж	Главница в лева	Предмет на сделката
БЗП Груп ЕАД	BNB IR + 1%	30.9.2007	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

#### **7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 114Б ЗППЦК. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА**

##### **7.4.1. Информация по чл. 114б ЗППЦК, оповестявана от членовете на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ**

а) юридическите лица, в които членовете на съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

- **ЗПАД "БУЛСТРАД"** притежава: (а) пряко 93.939% от гласовете в Общото събрание на "Застрахователно акционерно дружество Булстрад Живот" АД, регистрирано по ф.д. № 14871/1994 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Света София" № 6; (б) пряко 10% и непряко (чрез дъщерното си дружество "Булстрад Живот" АД) 80% от гласовете в Общото събрание на "Ти Би Ай Здравно Осигуряване" АД регистрирано по ф.д. № 2780/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Света София" № 6; (в) пряко 85% от гласовете в Общото събрание на European Insurance and Reinsurance Broker Ltd, регистрирано съгласно законите на Кралство Великобритания, със седалище и адрес на управление: 8-11 CRESCENT, LONDON EC3N, 2LY, UNITED KINGDOM; (г) пряко 100% от капитала на "Булстрад Сървисис енд Консултинг" ЕООД, регистрирано по рег. по ф.д. № 5823/1996 г. на СГС със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Хъшове" № 1 (д) пряко 29,67% от гласовете в Общото събрание на "ХипоКапитал" АДСИЦ, регистрирано по рег. по ф.д. № 12296/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цариградско шосе", бл. 14/15.

- **ЗАД "БУЛСТРАД ЖИВОТ"** притежава (а) пряко 80% от гласовете в Общото събрание на "Ти Би Ай Здравно Осигуряване" АД регистрирано по ф.д. № 2780/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Света София" № 6, БУЛСТАТ 131054292; (б) непряко чрез дъщерното си дружество "Ти Би Ай Здравно Осигуряване" АД 80% от гласовете в общото събрание на съдружниците на АИСМП МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР "ЛЕОНАРДО ДА ВИНЧИ" ООД, рег. по ф.дело № 7560 /2000г. със седалище и адрес на управление: гр.София, ул."Московска"№ 3.; (в) пряко 29.443% от гласовете в Общото събрание на "Пако" АД, регистрирано по рег. по ф.д. № 3159/1993 г. на Пазарджишки окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Пазарджик, ул."ПейоЯворов" № 2.

- **"СИЕСАЙЕФ" АД** притежава: (а) пряко 80% от гласовете в Общото събрание на "Сомелиер 05" ООД, регистрирано по ф.д. № 8820/2004 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Шести септември" № 17; (б) пряко 80% от гласовете в

Общото събрание на “Мултинешънъл Портфолио” АД, регистрирано по ф.д. № 10388/2006 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Тунджа” № 12А; (в) пряко 40% от гласовете в Общото събрание на “Агро Дийлинг” АД, регистрирано по ф.д. № 5177/2006 г. на Варненски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: общ. Дългопол, с. Аспарухово;

- **“ПЕРСИМОН” ЕООД** притежава: (а) пряко 100% от дяловете на “Персимон Кънсълтинг” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 9195/2006 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Г.С. Раковски” № 163;

- **Огнян Йорданов Калев** не притежава пряко или непряко гласове от общото събрание на други дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи членовете на съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ участват или чиито прокуристи са:

- **ЗПАД “БУЛСТРАД”** не е участва в управителни или контролни органи на други юридически лица, освен “Агро Финанс” АДСИЦ, и не е прокурист;
- **ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ”** не е участва в управителни или контролни органи на други юридически лица, освен “Агро Финанс” АДСИЦ, и не е прокурист;
- **“СИЕСАЙЕФ” АД** е член на Управителния съвет на “Българска телекомуникационна компания” АД /БТК/, рег. по ф.д. 34241/1992 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Тотлебен” 8.
- **“ПЕРСИМОН” ЕООД** е член на Управителния съвет на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, рег. по ф.д. 10347/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Дунав” 5.
- **Огнян Йорданов Калев** не е участва в управителни или контролни органи на други юридически лица, освен “Агро Финанс” АДСИЦ, и не е прокурист;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК:

На членовете на Съвета на директорите на дружеството не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

#### **7.4.2. Информация по чл. 114б ЗППЦК от лицата, притежаващи 25 на сто от гласовете в Общото събрание на "Агро Финанс" АДСИЦ:**

Към момента ЗПАД “Булстрад” притежават пряко 28.13 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството и участва в други дружества, както е посочено по-долу.

Към настоящия момент “Ти Би Ай България” АД притежава непряко 75.03% от акциите и от гласовете в Общото събрание на Дружеството и го контролира, както е описано в т.7.2., и участва в други дружества, както е посочено по-долу.

а) юридическите лица, в които притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

- **ЗПАД “БУЛСТРАД”** притежава: (а) пряко 93.939% от гласовете в Общото събрание на “Застрахователно акционерно дружество Булстрад Живот” АД, регистрирано по ф.д. № 14871/1994 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София” № 6; (б) пряко 10% и непряко (чрез дъщерното си дружество “Булстрад Живот” АД) 80% от гласовете в Общото събрание на “Ти Би Ай Здравно Осигуряване” АД регистрирано по ф.д. № 2780/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София” № 6; (в) пряко 85% от гласовете в Общото събрание на European Insurance and Reinsurance Broker Ltd, регистрирано съгласно законите на Кралство Великобритания, със седалище и адрес на управление: 8-11 CRESCENT, LONDON EC3N, 2LY, UNITED KINGDOM; (г) пряко 100% от дяловете на “Булстрад Сървисис енд Консултинг” ЕООД, регистрирано по рег. по ф.д. № 5823/1996 г. на СГС със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Хъшове” № 1. (д) пряко 29,67% от гласовете в Общото събрание на “ХипоКапитал” АДСИЦ, регистрирано по рег. по ф.д. № 12296/2005 г. на СГС със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Цариградско шосе”, бл. 14/15.

- **“Ти Би Ай България”** АД притежава пряко или непряко повече от 25% от гласовете на общото събрание на : “Ти Би Ай” ЕАД, рег. по ф.д. № 16190/1993 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Бунтовник” № 14-16; „БЗП Груп” ЕАД, рег. по ф.д. № 14027/1999 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; ЗПАД “Булстрад” АД, рег. по ф.д. № по ф.д. № 2710/1992 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. “Позитано” № 5; “Юръпиън Иншурънс енд Реиншурънс Брокърс” Лтд, Лондон (European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd), регистрирано съгласно законите на Кралство Великобритания, със седалище и адрес на управление: 8-11 Crescent, London EC3N, 2LY, United Kingdom; „Булстрад сървисиз енд консулнитг” ЕООД, рег. по ф.д. № 5823/1996 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Хъшове” № 1; ЗАД „Булстрад Живот” АД, регистрирано по ф.д. № 14871/1994 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София” № 6; “Ти Би Ай Здравно Осигуряване” АД, регистрирано по ф.д. № 2780/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София” № 6; АИСМП Медицински център “Леонардо Да Винчи” ООД, рег. по ф.дело № 7560 /2000г. със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. “Московска” № 3; “Пако” АД, регистрирано по рег. по ф.д. № 3159/1993 г. на Пазарджишки окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Пазарджик, ул. “ПейоЯворов” № 2; ПОК „Доверие” АД, рег по ф.д. № 9023/1994 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Инфо” ЕООД, рег. по ф.д. № 9129/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав” № 5; “Ти Би Ай Еф България” ЕАД, рег. по ф.д. № 9785/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; “ХипоКредит” АД, рег. по ф.д. №3608/2004 на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Средна гора” №75, ет.3; “ХипоКапитал” АДСИЦ, регистрирано по рег. по ф.д. № 12296/2005 г. на СГС със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Цариградско шосе”, бл. 14/15.; “Ти Би Ай Кредит” ЕАД, рег. по ф.д. № 17799/1997 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, рег. по ф.д. № 10406/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, рег по ф.д. № ф.д. № 2175/2004 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД, рег. по ф.д. № 9620/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Лизинг” АД, рег по ф.д. № 1324/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5;

„Ти Би Ай Контакт Център” ЕАД, рег. по ф.д. № 1213/2006 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” № 51Б.

“**Ти Би Ай България**” АД има контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху: “Ти Би Ай” ЕАД, рег. по ф.д. № 16190/1993 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Бунтовник” № 14-16; „БЗП Груп” ЕАД, рег. по ф.д. № 14027/1999 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; ЗПАД “Булстрад” АД, рег. по ф.д. № по ф.д. № 2710/1992 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. “Позитано” № 5; “Юръпиън Иншурънс енд Реиншурънс Брокърс” Лтд, Лондон (European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd), регистрирано съгласно законите на Кралство Великобритания, със седалище и адрес на управление: 8-11 Crescent, London EC3N, 2LY, United Kingdom; „Булстрад сървисиз енд консулнитг” ЕООД, рег. по ф.д. № 5823/1996 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Хъшове” № 1; ЗАД „Булстрад Живот” АД, регистрирано по ф.д. № 14871/1994 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София” № 6; “Ти Би Ай Здравно Осигуряване” АД, регистрирано по ф.д. № 2780/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София” № 6; АИСМП Медицински център “Леонардо Да Винчи” ООД, рег. по ф.дело № 7560 /2000г. със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Московска” № 3; ПОК „Доверие” АД, рег по ф.д. № 9023/1994 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Инфо” ЕООД, рег. по ф.д. № 9129/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав” № 5; “Ти Би Ай Еф България” ЕАД, рег. по ф.д. № 9785/2003 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; “Ти Би Ай Кредит” ЕАД, рег. по ф.д. № 17799/1997 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, рег. по ф.д. № 10406/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, рег по ф.д. № ф.д. № 2175/2004 г. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД, рег. по ф.д. № 9620/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав” № 5; „Ти Би Ай Лизинг” АД, рег по ф.д. № 1324/2002 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Позитано” № 5; „Ти Би Ай Контакт Център” ЕАД, рег. по ф.д. № 1213/2006 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ”Черни връх” № 51Б.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

- ЗПАД “**БУЛСТРАД**” не е участва в управителни или контролни органи на други юридически лица, освен “Агро Финанс” АДСИЦ, и не е прокурист;

- “**Ти Би Ай България**” АД не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК:

“Заинтересувано лице” по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е член на Съвета на директорите на Дружеството, прокурист или лице с пряко или непряко участие в гласовете в Общото събрание най-малко 25 на сто или с възможност за контрол, ако то или свързани с него лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо

лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б."б".

Към датата на Регистрационния документ на акционера ЗПАД „БУЛСТРАД” с 28.13 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството не са известни настоящи или други бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице с Дружеството.

Към датата на Регистрационния документ на „Ти Би Ай България” АД не са известни настоящи или други бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице с Дружеството.

**7.5. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТИ ИЛИ КОНСУЛТАНТИ ПРИТЕЖАВА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН ПРЯК ИЛИ НЕПРЯК ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ДОКУМЕНТ**

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на "Агро Финанс" АДСИЦ и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

## **8. 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.

### **8.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

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

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

### **8.2. 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 месечно.
- 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.

### **8.3. 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.

#### 8.4. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

За услугите си оценителите получават възнаграждение в размер на 10 лв. за всеки нотариален акт при първоначалната 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.

#### 8.5. 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. “Придобити от Дружеството недвижими имоти”.

#### 8.6. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

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

#### 8.7. 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 инвестиционни 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%

## **9. 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.

### **9.1. 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.

### **9.2. 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” АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на дружеството при условията на чл. 78 от ЗППЦК във връзка с § 2 от ПЗР на ЗДСИЦ въз основа на потвърден от КФН проспект от 650 000 лв. 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.

Емисионната стойност от 1.10 лв. е определена на база балансовата стойност на една акция и цели улеснено привличане на инвеститори.

Срещу една съществуваща преди увеличението акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 55 нови акции.

Начален срок за продажба на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в “Държавен вестник” и публикуването му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикуването са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародването в „Държавен вестник”.

Краен срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата.

Краен 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.

Записването на акциите ще се извършва чрез подаване от инвеститорите на заявки при условия и ред, определени в проспекта на Дружеството за увеличението на капитала.

Ако до крайния срок на подписката бъде записана и платена най-малко една нова акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Част от набрания чрез емисията капитал ще бъде използван за погасяване на двата банкови кредита, отпуснати на Дружеството за придобиване на имоти (земяделска земя). Останалата част от увеличението на капитала ще бъде използвана за придобиване на

недвижими имоти (земяделска земя) съгласно предмета на дейност и в съответствие с инвестиционните цели на Дружеството.

Инвестиционните цели, както и рисковете за инвеститорите, се посочват в проспекта за първичното публично предлагане на акции на Дружеството.

### **9.3. ПРОДАЖБИ ЗАД ГРАНИЦА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪДЕБНИ И ИЗВЪНСЪДЕБНИ ПРЕТЕНЦИИ КЪМ ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството не е осъществявало продажби зад граница.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация.

### **9.4. 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.

## 10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за капитала на дружеството след първото му увеличение 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" АД СИЦ 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" АД СИЦ 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. Емисионната стойност от 1.10 лв. е определена на база балансовата стойност на една акция и цели улеснено привличане на инвеститори. 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.

## **10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **10.2.1.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 привилегирани акции по реда и при условията, предвидени в закона и устава. Привилегированите акции може да са без право на глас.

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

#### **10.2.2.Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието**

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

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

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

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

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

### **10.2.3.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.

### **10.2.4.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.

#### **10.2.5. 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.

#### **10.2.6. 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; 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. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството ще бъде публикувана във вестник “Пари”.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството от:

- “Агро Финанс” АДСИЦ, гр. София, ул. “Света София” 7; тел: +359 (2) 935-06-42, лице за контакти: Огнян Калев – Изпълнителен директор, от 8:30 до 17:30ч.
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Света София” 7; тел: +359 (2) 935-06-40; лице за контакти: Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси”, от 8:30 до 17:30 ч.

.....

Огнян Калев

Изпълнителен директор

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Приложение по т. 3.3.4.4. „Оценка на недвижимите имоти”, част от Регистрационния документ на Проспекта;