

“Агро Финанс” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

(първоначално увеличение на капитала)

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта за публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

150 000 Обикновени акции

Срок на публичното предлагане: а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК; б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата; в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

	<u>За 1 акция</u>	<u>Общо</u>
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	150 000.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.053 лв.	8 000.00 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.068 лв.	10 155.00 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството ..	0.932 лв.	139 845.00 лв.

Упълномощен инвестиционен посредник по емисията

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД

София 1000, община Оборище, ул. Дунав 5

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме и Регистрационен документ с решение 482-ДСИЦ от 19.07.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа за предлаганите ценни книжа данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ и инвестиционният посредник “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите причинени от одитираните от тях финансови отчети.

03.07.2006 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА	4
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
2.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	6
2.2. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ.....	6
2.3. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	9
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....	10
4.1. Вид и клас на предлаганите акции	10
4.2. Валута на емисията акции	10
4.3. Приложимо право при международни предлагания на акциите	10
4.4. Права по предлаганите акции и ред за упражняването им	10
4.5. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които се издават акциите.....	11
4.6. Ред за прехвърляне на акциите	12
4.7. Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите	12
4.8. Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година.....	13
5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	15
5.1. Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите	15
5.2. Адресати на публичното предлагане	20
5.3. Организиране на първичното публично предлагане на акциите.....	20
5.4. Приемане на акциите за борсова търговия	21
5.5. Разходи по публичното предлагане на акциите	21
5.6. Разводняване на стойността на акциите	22
6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	23
6.1. Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството	23
6.2. Валутно законодателство на Република България.....	23
6.3. Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа	24
7. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	27
8. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА И НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	28
9. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА	29
10. ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА АГРО ФИНАНС АДСИЦ	30

Проспектът за публично предлагане на обикновените акции на “Агро Финанс” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа/ите за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите обикновени акции.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 5 и сл. от Резюмето , “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ.

“Агро Финанс” АДСИЦ уведомява потенциалните инвеститори, че стойността на акциите на дружеството и доходът от тях могат да се понижат. Дружеството не гарантира печалби и съществува риск за инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства. Инвестициите в дружеството не са гарантирани от гаранционен фонд и предишните резултати от дейността му нямат връзка с бъдещите резултати на дружеството.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (обикновени акции), както и Регистрационния документ и Резюмето на проспекта от:

- “Агро Финанс” АДСИЦ, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 935-06-42, лице за контакти: Ралица Пеева – Директор за връзки с инвеститорите на дружеството, от 9:00 до 18:00ч.
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 935-06-40; лице за контакти: Десислава Йорданова, от 9:00 до 18:00 ч.

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД от датата на приемане на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия, както и от Комисията за финансов надзор от датата на потвърждаване на проспекта на Дружеството.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – “Българска фондова борса – София” АД

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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

“Агро Финанс” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” №5, вписано в търговския регистър през месец февруари 2006 г. Към настоящия момент Дружеството не притежава имоти.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- 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;
- ”СИЕСАЙЕФ” АД, представлявано от Данаил Михайлов Каменов– заместник – председател на съвета на директорите;
- “ПЕРСИМОН” ЕООД, представлявано от Стоян Тодоров Тошев– председател на съвета на директорите;
- Огнян Йорданов Калев– член на съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Дружеството не е назначавало прокурист.

Банка, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции на Дружеството е “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” №5. “Обединена Българска Банка” АД е **банка депозитар** на Дружеството.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, акциите (и свързаните с тях права), които са предмет на Документа за предлаганите ценни книжа, е “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5.

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

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

- “Ти Би Ай Консалтинг” 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 следния **Оценител** на придобиваните недвижими имоти.

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

Към датата на съставяне на настоящия документ Дружеството не е избрало **одитор**.

Отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са:

1. Ралица Пеева - Експерт “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;
2. Маруся Русева - Юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

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

(1) при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

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

Декларация от предложителя на цените книжа:

С подписа си на последната страница на настоящия документ Стоян Тошев, в качеството му на Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД декларира, че последното е солидарно отговорно с лицата отговорни за изготвянето Проспекта, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ за предлаганите ценни книжа.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.03.2006 г. и към 31.05.2006 г., съгласно неаудитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени по МСС. Пълните неаудитирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2006 г. и към 31.05.2006 г. са приложени към Регистрационния документ и са неразделна част от него.

Собствен капитал (в хил. лв.), в т.ч.	31.03.2006 г.	31.05.2006 г.
Основен капитал	500	500
Резерви	-	-
Финансов резултат	-5	-29
Задължения, в т.ч.	4	12
Краткосрочни задължения	4	12
<i>вкл. обезпечен дълг</i>	-	-
Дългосрочни задължения	-	-
<i>вкл. обезпечен дълг</i>	-	-

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

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 139 845,00 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (закупуване на недвижими имоти (земя) с цел тяхното управление и получаване на доход). Виж Регистрационен документ, “Инвестиционни цели и ограничения”. “Агро Финанс” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън покупко-продажбата на недвижими имоти, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и сделките, пряко свързани с осъществяването на тези дейности, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В този смисъл приходите от публичното предлагане на акции ще се използват само за извършване на обичайната търговска дейност на емитента.

Приходите от набрания капитал няма да се използват за финансиране на придобивания на други дружества, нито за погасяване на задължения на емитента.

2.3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

2.3.1.Понижение на пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството

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

2.3.2.Ликвиден риск

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

2.3.3.Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.

2.3.4.Валутен риск

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

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

2.3.5.Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на изкупуване на недвижими имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за пазара на недвижими имоти, и по специално рисковете на пазара на земеделска земя. Тези рискове са:

✓ **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.

✓ **Неблагоприятни изменения на пазарните цени** - Намаление на цените на земеделски земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството..

✓ **Дълги срокове за придобиване на вземане** - В процеса на придобиване на активите на Дружеството, съществува риск от забавяне в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи.

✓ **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.

Относно специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството вж. подробното им описание в Регистрационен документ, “Рискови фактори”.

3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента “Агро Финанс” АДСИЦ или на негови дъщерни дружества, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен този документ.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД притежава 10% от учредителния капитал на “Агро Финанс” АДСИЦ, а именно 50 000 бр. акции с номинал 1 лв.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник, осъществяващ по договор с Дружеството обслужването на първоначалното увеличение на неговия капитал (поемане на правата, публичното им предлагане за търговия на “БФБ-София” АД и организация на подписката за акциите от новата емисия). Възнаграждението на инвестиционния посредник зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за които е изготвен настоящия документ.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

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

4.1. Вид и клас на предлаганите акции

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Книгата на акционерите се води от “Централен депозитар” АД.

4.2. Валута на емисията акции

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

4.3. Приложимо право при международни предлагания на акциите

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.4. Права по предлаганите акции и ред за упражняването им

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

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

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно Устава на

Дружеството, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 12-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

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

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

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

4.5. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които се издават акциите

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се издават на основание решение на неговото Учредително събрание от 30.01.2006 г. Решението за първоначално увеличение на капитала е взето на основание чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ. Решението предвижда първоначално увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез първично публично предлагане на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка една, от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

Дружеството е получило лиценз №. от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. С издаване на лиценз КФН потвърждава Прспекта за публично предлагане на акции.

4.6. Ред за прехвърляне на акциите

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

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

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

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

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

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

4.7. Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите

Дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, както и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г., изм., бр. 109 от 16.12.2003 г., в сила от 01.01.2004 г., изм. и доп., бр. 107 от 07.12.2004 г., в сила от 07.12.2004 г.).

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат още в следните нормативни актове: Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999г., последно изм. и доп., бр. 49 от 14.06.2005 г.); Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за

разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (обн., ДВ, бр. 90 от 2003 г., в сила от 01.12.2003 г., с последващи изменения); Наредба № 1 от 15.09.2003 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (обн., ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г., изм. и доп., бр. 61 от 13.07.2004 г., изм., бр. 65 от 27.07.2004 г., изм. и доп., бр. 49 от 14.06.2005 г.); Закон за корпоративното подоходно облагане (ДВ, бр. 115 от 1997г., многократно изменян); Закон за облагане доходите на физическите лица (ДВ, бр. 118 от 1997г., многократно изменян); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999г., неколкократно изменян).

4.8. Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции са:

Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);

Търговски закон (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 90 от 10.10.2003 г., с последващи изменения);

Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 15 от 5.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в „Държавен вестник“, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 1.10.2004 г., с последващите изменения);

Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 98 от 01.12.2000 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 109 от 16.12.2003 г., с последващите изменения и допълнения).

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. § 2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. § 2 от ЗДСИЦ.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ, бр. 98 от 2000 г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството. Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в

Търговския закон. Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149, чл. 150 – 157а от ЗППЦК, в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (ДВ, бр. 13 от 2003г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 2004 г.). Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредбата за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Държавната комисия по ценните книжа (ДВ, бр. 93 от 2001г.).

Не са отправяни търгови предложения с обект акции на “Агро Финанс” АДСИЦ.

5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в “Централен депозитар” АД, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, адрес: гр. София 1000, ул. “Дунав” № 5, тел. (02) 935 06 28, лице за контакти: Светослава Анастасова.

5.1. Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

По-късната дата от датата на публикуване в един централен ежедневник или на обнародване в Държавен вестник на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 93 от ЗППЦК се счита за начало на публичното предлагане. Относно началния и крайния срок на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 5.1.1 - 5.1.4 по-долу.

При първоначалното увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решението на Учредителното събрание на акционерите на “Агро Финанс” АДСИЦ срещу всяка една акция от първоначалното увеличение на капитала “Агро Финанс” АДСИЦ издава едно право, което дава право на притежателя му да запише една акция от увеличението на капитала. Съгласно чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон, т.е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се поемат изцяло от упълномощен инвестиционен посредник с цел да бъдат предложени за публично търгуване на регулиран пазар.

Цялата емисия права, издавани срещу акциите от увеличението на капитала на Дружеството, се поема от ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Последният закупува правата и ги предлага за публична продажба по реда и при условията, предвидени по-долу.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (вж. т. 1-2 по-долу). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

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

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

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати.

5.1.2. Краен срок за продажба на правата.

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

5.1.3. Прехвърляне на права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ. Всички поети права се предлагат за продажба от инвестиционния посредник "Ти Би Ай Инвест" ЕАД – поемател на емисията права. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на правилника на "Централен депозитар" АД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на “Агро Финанс” АДСИЦ.

5.1.4. Начален и краен срок на записване на акции.

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права – вж. т.5.1.1. по-горе. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

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

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените да края на предходния ден права.

5.1.5. Удължаване срока на подписката.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

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

5.1.6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции по т. 5.1.4. Дружеството осигурява възможност за записване на акции, включително и по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове.

➤ **Заявки за записване.** Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД - обслужващ увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на Централния депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на “Централен депозитар” АД.

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

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

1.имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - за физически лица: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, за юридически лица: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента;

2.емитент, ISIN код на емисията и брой на акциите, за които се отнася заявката;

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

4.подпис на лицето, което подава заявката.

За заявители-юридически лица към заявката се прилагат:

а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка, а за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват;

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

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

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

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

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

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

➤ **Неоттегляемост на заявките за записване на акции.** По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 от ЗППЦК.

➤ **Особено условие за действителност на записването.** Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 5.1.7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

5.1.7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “Агро Финанс” АДСИЦ в “Обединена Българска Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК.

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

Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на “Агро Финанс” АДСИЦ. Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник „Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

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

5.1.8. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в “Централен депозитар” АД и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ).

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

5.1.9. Публично обявяване на резултатите от подписката.

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

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от “Обединена българска банка” АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите).

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

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

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

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в. Пари и в. Дневник/ и уведомява КФН

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

5.2. Адресати на публичното предлагане

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1(един) лев.

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

На Дружеството не е известна информация, доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството да възнамеряват да придобият повече от 5 на сто от предлаганите акции от увеличението на капитала.

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

5.3. Организиране на първичното публично предлагане на акциите

5.3.1. Банки и депозитарни институции.

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

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е “Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три Уши” № 10, ет. 4.

5.3.2. Инвестиционен посредник-поемател.

ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, на цялата емисия права, които се издават срещу всичките 150 000 акции от увеличението на капитала на Дружеството. ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се е задължил да поеме емисията права (да закупи за своя сметка правата от техните притежатели-учредителите на Дружеството) и да предложи емисията права за публична продажба на БФБ.

ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се е задължил да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на лицата, закупили на борсата права, да запишат акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в Централния депозитар.

ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се задължава да положи “най-големи усилия” за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

5.3.3.Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, след преценка на определящите фактори, включително: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството; факта, че Дружеството е новоучредено, не е извършвало дейност и не е придобило недвижими имоти; целта - създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

Разходи за сметка на инвеститорите. Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на борсата. Всички разходи, свързани с покупката на правата са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

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

5.4. Приемане на акциите за борсова търговия

В съответствие с изискванията на закона, в 7-дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Неофициалния пазар на БФБ (чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК).

5.5. Разходи по публичното предлагане на акциите

Възнаграждение на инвестиционния посредник. За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД е в размер на 2.0% от brutния размер на привлечените средства (емисионната стойност на записаните акции) и фиксирана такса в размер на 5 000 лева. В таблицата по-долу е представен максималният размер на възнаграждението в лева на инвестиционния посредник, т.е. при условие, че бъдат записани всички предлагани акции с обща емисионна стойност 150 000 лева.

	в лева	% от емисионната стойност
Обща стойност	8 000.00	5,33 %
На една акция	0.05	5,33 %

Основни разходи във връзка с публичното предлагане. По-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до

повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.	Лева
Такса за потвърждение от КФН на проспекта	600.00
Такса за обнародване на съобщение по чл. 93 ЗППЦК в “Държавен вестник”	115.00
Такса за публикация на съобщение по чл. 93 ЗППЦК в един централен ежедневник (прогноза)	500.00
Депозиране на правата в Централния депозитар (за 150 000 броя)	445.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар (с номинал 150 000 лв.)	445.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД	50.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник (прогноза).....	8 000.00
Общо разходи	10 155.00

5.6. Разводняване на стойността на акциите

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

6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

6.1. Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството

“Агро Финанс” АДСИЦ е регистрирано от Софийски градски съд на 23.02.2006 г, и е вписано в търговския регистър по фирмено дело № 2125/2006 г., партиден № 101897, том 365, стр. 50.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на парични средства /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел представянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (поземлени имоти и сгради), на територията на Република България.

Инвестиционните цели на Дружеството са (чл. 8 от Устава):

- 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 печалбата от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

6.2. Валутно законодателство на Република България

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

При внос и износ на суми в наличност в размер над 8 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните физически лица декларират сумата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

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

представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ и заплащането на дължимите данъци.

Чуждестранни лица могат да внасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос на валута в наличност с легова равностойност над 8 000 лева, сумата се декларира пред митническите органи. Чуждестранните лица могат да изнасят парични средства, представляващи доход от акциите им в Дружеството. При износ в наличност над 8 000 лева сумата се декларира пред митническите органи. При износ в наличност на суми над 25 000 лева, пред митническите органи се декларира размера и произхода на средствата, и се представя удостоверение за липса на просрочени данъчни задължения. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на получени дивиденди, основанието за превода е решението за разпределянето им. То се декларира пред банката, а ако сумата във валута надхвърля леговата равностойност на 25 000 лева, пред банката се представят определени сведения и документи. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на продажната цена на акции, на банката се представят договор и/или поръчка за продажба с/до инвестиционен посредник и потвърждение за сключена сделка. В случаите, когато се дължат данъци, пред банката се представя и удостоверение за заплащането им.

6.3. Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа

Съгласно чл. 62б от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

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

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

➤ Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за облагане доходите на физическите лица (ЗОДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подоходен данък. По силата на чл. 23, ал. 2, т. 17 от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува с нея.

➤ Дивиденди и ликвидационни дялове

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ЗКПО, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от **местни физически лица**, се облагат с данък, който се удържа при източника и е окончателен. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху brutния размер на дивидентите, като се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Доходите от дивиденди при разпределянето на печалба на "Агро Финанс" АДСИЦ, получени от акционери – **местни юридически лица и местни неперсонифицирани**

дружества, се облагат по реда на ЗКПО, без значение: а) какъв е размерът на участието на съответния акционер в Дружеството и б) независимо от избрания метод за отчитане на инвестицията – в случаите на участие, надхвърлящо 25 (двадесет и пет) на сто (когато инвестицията се отчита по метода на собствения капитал, финансовият резултат на Дружеството се преобразува за данъчни цели, като дивидентът се включва в облагаемата основа) – чл. 23, ал. 2, т. 5 и чл. 23, ал. 3, т. 7, изречение второ от ЗКПО.

Дивиденди от акциите на "Агро Финанс" АДСИЦ и ликвидационни дялове, начислени в полза на **чуждестранни физически и юридически лица**, които нямат място на стопанска дейност или определена база в България, се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто), освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане („СИДДО“) между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода или в друг международен акт, се съдържат различни разпоредби. Когато в СИДДО между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗОДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор. Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезлите в сила СИДДО на доходите на чуждестранни лица е уредена в раздел III на глава шестнадесета от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс („ДОПК“). Лицето следва да удостовери пред органа по приходите, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация или съобразно обичайната и практика); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от “Централен депозитар” АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

В случай, че общият размер на дивидентите/други плащания от източник в страната, платими на едно чуждестранно лице, не надхвърля 25 хил.лв. годишно, обстоятелствата относно приложимостта на СИДДО се удостоверяват с горепосочените документи само пред Дружеството. В този случай, не е необходимо да се подава искане до органа по приходите.

Не подлежат на облагане с данък при източника дивиденди и ликвидационни дялове, начислени от местно лице в полза на **чуждестранно лице, местно на държава - членка на Европейския съюз**, при условие че чуждестранното лице:

- съгласно данъчното законодателство на страната - членка на Европейския съюз, се смята за местно лице на тази страна за данъчни цели и по силата на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане с трета държава не се смята за местно лице на държава извън общността;
- се облага с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху

печалбата съгласно местното законодателство на съответната държава, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък;

- е действителен притежател на дохода и притежава най-малко 20 на сто от дяловете/акциите на местното лице непрекъснато за период не по-малък от една година.

7. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- “Агро Финанс” АДСИЦ, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 935-06-42, лице за контакти: Ралица Пеева – Директор за връзки с инвеститорите на дружеството, от 9:00 до 18:00ч.
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 935-06-40; лице за контакти: Десислава Йорданова, от 9:00 до 18:00 ч.

8. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА И НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

Долуподписаните, в качеството си на Изпълнителен директор, представляващ “Агро Финанс” АД и Изпълнителен директор, представляващ “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, с подписите си положени на 03.07.2006 г., декларират, че Документа за предлаганите ценни книжа, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ, не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни и отговаря на изискванията на закона.



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

Долуподписаният, в качеството си на Съставител на финансовите отчети на “Агро Финанс” АДСИЦ, с подписа си положен на 03.07.2006 г., декларира, че финансовите отчети на Емитента, не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.



.....

Елеонора Стоева

10. ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА АГРО ФИНАНС АД СИЦ

Изброените по долу лица с полагане на подписите си, положени на 03.07.2006 г., декларират, че:

(1) при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

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

	
.....
Маруся Русева	Ралица Пеева
“Ти Би Ай Инвест” ЕАД	“Ти Би Ай Инвест” ЕАД