

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ, град София съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и съгласно чл. 32, ал. 1, т. 2 Наредба № 2 от 17.09.2003

Съветът на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ представя настоящия годишен доклад за дейността на Дружеството през 2020, изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.4 ,т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2, от 17 септември 2003, за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

I. Обща информация

Агроенерджи Инвест АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Дружеството е създадено през 2006 на Учредително събрание, проведено на 20 февруари 2006 с капитал 500,000 лева, разпределен в 500,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 9 март 2006 по фирмено дело № 2813/2006, парт. № 102391, том 1373, страница 131, рег. I

На проведено извънредно общо събрание на акционерите (ИОС), от 12.04.2012 г. бе взето решение за промяна на наименованието от „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ. Промяната е вписана в Търговски регистър към Агенция по вписванията под № 20120420155150.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 22, ет.1 , тел.: 02/ 8052018, факс: 02/ 8052030, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): gergana.liungova@venture-equity-bg.com , електронна страница (web-site): <http://agroenergy-invest.com/>

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 175048939.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните 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, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Специалното законодателство, отнасящо се до дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тези законодателства, Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз за извършване на дейността си, на основание на Решение № 348-ДСИЦ от 26 май 2006 на Комисия за финансов надзор.

„Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиито акции се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД с борсов код: AGI ; ISIN код BG1100025060.

„Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е с присвоен LEI код: 485100XAENBOOLCA3M33.

С взето решение на ИОС, от 12.04.2012 г., отпада крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок. Акции на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса.

Съгласно закона за дружествата за специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите в състав към 31.12.2020 г. :

1. Гергана Стоичкова Маркова
2. Паулина Стефанова Халачева
3. Карамфила Георгиева Стоянова

На проведеното ИЗВЪНРЕДНО общо събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, гр. София на 14.01.2020 г. бяха взети следните решения:

По точка първа:

ОС дава съгласие „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ да сключи договор за инвестиционен банков кредит с удължено усвояване с „Прокредит Банк (България)“-ЕАД, при следните параметри на кредита: размер: 5 115 000 евро, редовна лихва: 6м EURIBOR плюс 1.80 пункта надбавка, но не по-малко от 1.80 % на годишна база, срок за погасяване – до 10 години от сключването на договор за банков кредит, съгласно договорен погасителен план, при други условия по кредита – по решение на Съвета на директорите на дружеството, и оправомощава всеки от изпълнителните директори да извърши правните и другите действия, необходими за сключването на договора за кредит, както и на последващи анекси/допълнителни споразумения и приложения към него.

По точка втора :

ОС дава съгласие „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ да учреди особен залог върху търговското си предприятие като съвкупност от права, задължения и фактически отношения в полза на „Прокредит Банк“-АД в обезпечение на всички вземания на „Прокредит Банк (България)“-ЕАД, произтичащи от банковия кредит по точка първа (за главница, лихва, неустойки, такси, комисиони и други разноси), независимо от последващите промени в него, уговорени с допълнителни споразумения и анекси между страните, в това число и при промяна на условията за усвояване и/или при удължаване на срока за ползване и/или погасяване на кредита, при други условия на договора за залог върху търговското предприятие – по преценка на всеки от изпълнителните директори на дружеството, и оправомощава всеки от изпълнителните директори да извърши правните и другите действия, необходими за сключването и вписването на договора за залог, както и на последващи анекси/допълнителни споразумения и приложения към него.

На проведеното РЕДОВНО общо събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, гр. София на 29.06.2020 г. бяха взети следните решения:

По точка 1:

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2019 г.

По точка 2:

2.1. Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. (включващ и Доклад по чл.12, ал.1 от Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията) и доклада на одитора.

2.2. Задължава изпълнителните директори да извършат необходимите действия за представянето на проверения и приет годишен финансов отчет в Търговския регистър.

По точка 3:

1. Разпределя паричен дивидент в общ размер 2 250 375 лева, представляващ 99.99 % от печалбата на дружеството за 2019 г., преобразувана по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.08048 лева за една акция.

2. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на днешното заседание на общото събрание, а именно - 13.07.2020 г.

3. Определя условия, ред и срок за изплащане на дивидента, както следва:

а) Дивидентът ще бъде изплащан на:

- акционерите-физически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представянето на документ за самоличност. На основание чл. 65, ал. 1 ЗДДФЛ, размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на данъка, удържан при източника по реда на чл. 38, ал. 1, във връзка с чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и в срока по същия. Данъкът е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

- акционерите-местни юридически лица, които не са търговци, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във вр. с чл. 202 ЗКПО и в срока по същия. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен.

- акционерите-местни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера.

- акционерите-чуждестранни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на документи за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във връзка с чл. 202 ЗКПО. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане или в хипотезата на чл.194, ал.3 ЗКПО се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

Дивидентът ще бъде изплащан на акционерите-физически лица, на законните представители на акционерите-юридически лица, както и на лица, упълномощени от съответния акционер с изрично, нотариално заверено пълномощно, при представяне на документ за самоличност на акционера/законния представител на акционера/пълномощника на акционера и представяне на предвидените по-горе документи и при спазване на посочените по-горе условия. Дивидентът може да бъде получаван и по банков път по посочена от съответния акционер банкова сметка.

б) Дивидентът се изплаща чрез “Централен депозитар”-АД. Дружеството превежда по сметка на „Централен депозитар”-АД общия размер на дивидента, намален с данъците, удържани при източника, в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащането му.

- в случаите, в които акциите се водят по клиентски сметки при инвестиционен посредник, „Централен депозитар” АД разпределя дивидента по сметка на инвестиционния посредник след получаване на общия размер на дивидента. Инвестиционните посредници са длъжни в срок 3 работни дни от получаване на сумите да преведат целия размер на дивидента, дължим на техните клиенти, по банкова сметка за съхранение на парични средства на клиенти, и уведомяват клиентите за постъпилите дивидент.

- в случаите, в които акциите се водят по лични сметки при „Централен депозитар” АД, дивидентът се изплаща от банкова сметка на Дружеството при Обединена българска банка, в брой или чрез превод по посочена от акционера банкова сметка.

в) Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

г) Лице за контакт: Наталия Денчева – тел. 02/80 520 15.

Точка 3а - Приемане на решение за разпределение на неразпределената печалба, преобразувана по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ, за минали финансови години: за 2009 г. (в размер 7 928,01 лева), за 2010 г. (в размер 28 811,54 лева), за 2011 г. (в размер 242 925,34 лева), за 2012 г. (в размер 118 553,59 лева) и за 2013 г. (в размер 136 324,80 лева), в общ размер 534 543,28 лева.

По точка 3а.

1. Разпределя паричен дивидент в общ размер 534 464,06 лева, представляващ 10 % от печалбата на дружеството за 2009 г., за 2010 г., за 2011 г., за 2012 г. и за 2013 г., преобразувана по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в осреднен брутен размер 0,019114 лева за една акция, в това число:

а/ за 2009 г. – дивидент в общ размер 7 913,22 лева, или дивидент в брутен размер 0,000283 лева за една акция;

б/ за 2010 г. – дивидент в общ размер 28 800,77 лева, или дивидент в брутен размер 0,001030 лева за една акция;

в/ за 2011 г. – дивидент в общ размер 242 905,16 лева, или дивидент в брутен размер 0,008687 лева за една акция;

г/ за 2012 г. – дивидент в общ размер 118 530,56 лева, или дивидент в брутен размер 0,004239 лева за една акция;

д/ за 2013 г. – дивидент в общ размер 136 314,34 лева, или дивидент в брутен размер 0,004875 лева за една акция.

2. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на днешното заседание на общото събрание, а именно - 13.07.2020 г.

3. Определя условия, ред и срок за изплащане на дивидента, както следва:

а) Дивидентът ще бъде изплащан на:

- акционерите-физически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представянето на документ за самоличност. На основание чл. 65, ал. 1 ЗДДФЛ, размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на данъка, удържан при източника по реда на чл. 38, ал. 1, във връзка с чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и в срока по същия. Данъкът е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

- акционерите-местни юридически лица, които не са търговци, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във вр. с чл. 202 ЗКПО и в срока по същия. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен.

- акционерите-местни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера.

- акционерите-чуждестранни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на документи за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във връзка с чл. 202 ЗКПО. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане или в хипотезата на чл.194, ал.3 ЗКПО се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

Дивидентът ще бъде изплащан на акционерите-физически лица, на законните представители на акционерите-юридически лица, както и на лица, упълномощени от съответния акционер с изрично, нотариално заверено пълномощно, при представяне на документ за самоличност на акционера/законния представител на акционера/пълномощника на акционера и представяне на предвидените по-горе документи и при спазване на посочените по-горе условия. Дивидентът може да бъде получаван и по банков път по посочена от съответния акционер банкова сметка.

б) Дивидентът се изплаща чрез „Централен депозитар“-АД. Дружеството превежда по сметка на „Централен депозитар“-АД общия размер на дивидента, намален с данъците, удържани при източника, в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащането му.

- в случаите, в които акциите се водят по клиентски сметки при инвестиционен посредник, „Централен депозитар“ АД разпределя дивидента по сметка на инвестиционния посредник след получаване на общия размер на дивидента. Инвестиционните посредници са длъжни в срок 3 работни дни от получаване на сумите да преведат целия размер на дивидента, дължим на техните клиенти, по банкова сметка за съхранение на парични средства на клиенти, и уведомяват клиентите за постъпилите дивидент.

- в случаите, в които акциите се водят по лични сметки при „Централен депозитар“ АД, дивидентът се изплаща от банкова сметка на Дружеството при Обединена българска банка, в брой или чрез превод по посочена от акционера банкова сметка.

в) Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

г) Лице за контакт: Наталия Денчева – тел. 02/80 520 15.

По точка 4:

Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2019 г.

По точка 5:

Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2019 г.

По точка 6:

Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори в това им качество, за дейността им в Дружеството през 2019 г.

По точка 7:

ОС избира г-жа Снежана Башева, диплом № 0507

на ИДЕС, за регистриран одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2020 г.

На проведеното ИЗВЪНРЕДНО общо събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, гр. София на 19.10.2020 г. бяха взети следните решения:

На 19.10.2020 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите в дружеството, на което са взети решения за доброволен отказ от лиценз като ДСИЦ, а под условие – след влизането в сила на решение на Комисията за отнемане на лиценза, и решение за отписване от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, както следва:

По точка 1:

1.1. Общото събрание на акционерите приема решение по чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ за изричен отказ от издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на недвижими имоти – Лиценз № 26-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор, и възлага на изпълнителния директор на дружеството по реда и в срока по чл.16а, ал.3 от ЗДСИЦ да внесе в Комисията за финансов надзор искане за отнемане на издадения лиценз.

1.2. Приема под условие - след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Точка 1.1, следните промени, свързани със загубата на статут като дружество със специална инвестиционна цел:

а/ промяна във фирмата на дружеството на: „Агроенерджи Инвест“ АД;

б/ промяна в предмета на дейност на дружеството на: покупко-продажба и управление на недвижими имоти и вещни права; отдаване под наем/аренда на недвижими имоти; външно и вътрешно-търговска дейност; търговско представителство и търговско агентство; посреднически и комисионерски услуги, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон.

в/ нов устав на дружеството, приложен към настоящия протокол, който влиза в сила след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел. Констатира, че новият устав ще влезе в сила след като дружеството загуби статута си на ДСИЦ, поради което към него не се прилага изискването по чл.15 от ЗДСИЦ.

По точка 2:

2.1.1. Общото събрание на акционерите приема решение по чл.119, ал.1, т.2 от ЗППЦК за отписване на дружеството от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор и възлага на изпълнителния директор, след влизането в сила на решението, да внесе в Комисията за финансов надзор заявление за отписване на дружеството от регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

2.1.2. Решението по Точка 2.1.1 влиза в сила след влизане в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел на основание чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ.

2.2.1. Приема под условие - след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отписване на дружеството от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, съгласно точка 2.1.1, следната промяна, свързана със загубата на статут като публично дружество:

Промяна в устава на дружеството, приет с точка 1.2, б.„в“ от настоящия протокол, а именно:

а/ чл.1, ал.3 от устава се отменя;

б/ чл.16, ал.3 придобива следната редакция:

„Чл.16, ал.3. Свикването се извършва с писмена покана, изпратена до поименните акционери, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата трябва да съдържа минимум определената от закона информация.“

След влизането в сила на промяната в устава – възлага на изпълнителния директор на дружеството да представи актуализиран устав в Търговския регистър по партидата на дружеството.

На 28.10.2020 г. дружеството внесе в Комисията за финансов надзор заявление по чл.16а, ал.3 от ЗДСИЦ за отнемане на издадения на дружеството лиценз като ДСИЦ на основание чл.16, ал.1, т.4 – поради изричен доброволен отказ от лиценз, решение за което с единодушие на акциите от капитала на дружеството е взето на проведеното на 19.10.2020 г. извънредно ОСА на акционерите.

С Решение № 820-ДСИЦ/10.11.2020 г., влязло в сила на 24.11.2020 г., Комисията за финансов надзор отказа да отнеме лиценза на дружеството като АДСИЦ, поради обстоятелството, че на проведеното на 19.10.2020 г. общо събрание на акционерите не е представено Предложение за обратно изкупуване на акциите на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ съгласно чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ и чл.115, ал.5 ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл.149б ЗППЦК. Предстои свикването на ново извънредно ИОС на дружеството за приемане на решение по по чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ за изричен отказ от издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, на което ОСА ще бъде представен проект на Предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон.

На 17.03.2021 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите в дружеството, на които бяха взети следните решения:

По точка 1:

1.1. Приема решение по чл.16, т.4 ЗДСИЦДС (чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ) за изричен отказ от издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти – Лиценз № 26-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор, и възлага на изпълнителните директори на дружеството по реда и в срока по чл.18, ал.7 ЗДСИЦДС да внесат в Комисията за финансов надзор искане за отнемане на издадения лиценз.

1.2. Приема под условие - след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Точка 1.1, следните промени, свързани със загубата на статут като дружество със специална инвестиционна цел:

а/ промяна във фирмата на дружеството на: „Агроенерджи Инвест“ АД;

б/ промяна в предмета на дейност на дружеството на: покупко-продажба и управление на недвижими имоти и вещни права; отдаване под наем/аренда на недвижими имоти; външно и вътрешно-търговска дейност; търговско представителство

и търговско агентство; посреднически и комисионерски услуги, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон.

в/ нов устав на дружеството, приложен към настоящия протокол, който влиза в сила след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел. Констатира, че новият устав ще влезе в сила след като дружеството загуби статута си на ДСИЦ, поради което към него не се прилага изискването по чл.15, ал.1 ЗДСИЦДС (чл.15 от ЗДСИЦ).

След влизането в сила на промените по б.“а“, „б“ и „в“ – възлага на изпълнителните директори на дружеството да ги заявят за вписване в Търговския регистър и да ги оповестят по реда на ЗППЦК.

Председателят на събранието констатира, че решението е взето с единодушие на всички акции от капитала на дружеството, респ. – изпълнено е изискването по чл.18, ал.1 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.1 от ЗДСИЦ) и решението е валидно взето.

По точка 2:

2.1. Одобрява проекта за Предложение за обратно изкупуване на акциите от капитала на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, съгласно чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ) във вр. с чл.111, ал.5 от ЗППЦК, при условията и по реда на търгово предлагане по чл.149б от ЗППЦК, представляващо част от материалите по дневния ред на общото събрание, и възлага на изпълнителните директори на дружеството по реда и в срока по чл.18, ал.6 от ЗДСИЦДС да подадат пред Комисията за финансов надзор искане за одобрение на Предложението за обратно изкупуване.

2.2. Едноличния собственик на капитала „Вентчър Екуити България“-ЕАД заявява, че не възнамерява да се разпорежда с акции от капитала на дружеството за период от минимум 1 година и че няма да приеме Предложението за обратно изкупуване на акции, одобрено с точка 2.1. Предложението за обратно изкупуване се отправя от „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ единствено с оглед изпълнението на нормативното изискване по чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ) и съгласно влязло Решение № 820-ДСИЦ/10.11.2020 г. на Комисията за финансов надзор, с което е постановен отказ да бъде отнет лицензът на дружеството поради липса на отправено предложение за обратно изкупуване, задължителна предпоставка на доброволния отказ от лиценз като ДСИЦ. Декларация от едноличния собственик на капитала „Вентчър Екуити България“-ЕАД в същия смисъл е приложена и към Предложението за обратно изкупуване.

По точка 3: Одобрява Обосновка на цената на обратното изкупуване по проекта за Предложението за обратно изкупуване, одобрен с решението по точка 2.1, изготвена от Съвета на директорите на дружеството, приложена към настоящия протокол и представляваща неразделна част от Предложението за обратно изкупуване.

По точка 4:

4.1. Оправомощава Съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, при издадена от Комисията за финансов надзор временна забрана по чл.152, ал.1 от ЗППЦК да коригира Предложението за обратно изкупуване на акциите от капитала на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, одобрено с точка 2.1 от настоящия протокол, при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл.152, ал.1 от ЗППЦК, да одобри коригираното предложение и да го внесе в Комисията за финансов надзор.

4.2. Цената на обратно изкупуване в публикуваното Предложение за обратно изкупуване не може да бъде по-ниска от цената, одобрена с решението по точка 2.1 от настоящия протокол.

Председателят на събранието констатира, че решението е взето с единодушие на всички акции от капитала на дружеството, респ. – изпълнено е изискването по чл.119, ал.1, т.2 от ЗППЦК и решението е валидно взето.

По точка 5:

5.1.1. Приема решение по чл.119, ал.1, т.2 от ЗППЦК за отписване на дружеството от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор и възлага на изпълнителните директори, след влизането в сила на решението, да внесат в Комисията за финансов надзор заявление за отписване на дружеството от регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

5.1.2. Решението по Точка 5.1.1 влиза в сила след влизане в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ като дружество със специална инвестиционна цел на основание чл.16, т.4 ЗДСИЦДС (чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ).

5.2.1. Приема под условие - след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отписване на дружеството от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, съгласно точка 5.1.1, следната промяна, свързана със загубата на статут като публично дружество:

Промяна в устава на дружеството, приет с точка 1.2, б.“в“ от настоящия протокол, а именно:

а/ чл.1, ал.3 от устава се отменя;

б/ чл.16, ал.3 придобива следната редакция:

„Чл.16, ал.3. Свикването се извършва с писмена покана, изпратена до поименните акционери, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата трябва да съдържа минимум определената от закона информация.“

След влизането в сила на промяната в устава – възлага на изпълнителните директори на дружеството да представят актуализиран устав в Търговския регистър по партидата на дружеството.

На 22.03.2021 г. „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ внесе в Комисията за финансов надзор Заявление по чл.18, ал.6 ЗДСИЦДС за одобрение на Предложение за обратно изкупуване на акциите от капитала на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, съгласно чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ-отм.) във вр. с чл.111, ал.5 от ЗППЦК, при условията и по реда на търгово предлагане по чл.149б от ЗППЦК. Предложението за обратно изкупуване е на разположение в офиса на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ в град София, бул. „Патриарх Евтимий“ 22.

Съществени условия по Предложението за обратно изкупуване са:

- Търгов предложител: „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, ЕИК 175048939, със седалище и адрес на управление: София 1000, район „Средец“, бул.“Патриарх Евтимий“ 22, с предмет на дейност: инвестиране на паричните 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 с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

- Обект на Предложението за обратно изкупуване: 27 961 916 акции с право на глас, представляващи 100 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ;

- Инвестиционен посредник, упълномощен от „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, е „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД;

- Предложена цена по Предложението за обратно изкупуване: 1,75 лева (един лев и седемдесет и пет стотинки) за една акция;

-Резюме на предлаганата цена: Представените по-долу оценки на акциите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ са изготвени в съответствие с изискванията на Наредба № 41.

Използван метод	Тегло, %	Цена на акция, лв
<i>Оценъчни методи</i>		
ДПП	50.00%	1.23
НСА	50.00%	1.75
Средна претеглена от оценъчните методи		1.49
Справедлива цена съгласно чл.5, ал.3 от Наредба 41		1.49
Цена съгласно чл. 150 от ЗППЦК		1.49
Предлагана цена		1.75

Предлаганата цена на акция съответства на изискванията на чл. 150 от ЗППЦК.

Поради това, че акцията не е търгувана в последните шест месеца преди датата на регистрацията на Предложението в Комисията за финансов надзор, средната претеглена цена не може да бъде използвана за определяне на цената на търговото предложение съгласно изискванията на чл. 150 от ЗППЦК, както и да участва при определяне на справедливата цена на акциите съгласно чл.5, ал.1 от Наредба 41. Справедливата цена на акциите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е определена съгласно чл.5, ал.3 от Наредба 41, като са използвани методите, посочени по-горе в таблицата.

Предлаганата цена е по-висока от справедливата цена на една акция на Дружеството, изчислена въз основа на общоприети оценъчни методи съгласно Наредба №41. Не е налице средна претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца, тъй като сделки с акции на Дружеството на БФБ не са сключвани. Единственият акционер в Дружеството също не е придобивал акции в Дружеството през последните шест месеца преди регистрацията на предложението. Дружеството също така не е извършвало обратно изкупуване от периода на учредяването си до датата на настоящото предложение за обратно изкупуване. Последната емисионна цена е 1.10 лв.

Обосновката на изготвената оценка е направена към 15.03.2021 г. и е валидна до крайния срок за приемане на Предложението;

-Срокът за приемане на Предложението за обратно изкупуване е 28 (двадесет и осем) дни, считано от деня, следващ деня на публикуване на Предложението за обратно изкупуване и съществените му условия чрез www.X3news.com;

- Информация относно намеренията на предложителя: Предложението за обратно изкупуване се отправя от „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с оглед изпълнението на нормативното изискване по чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ-отм.), като задължителна предпоставка за доброволен отказ от лиценз по реда на чл.16, т.4 от ЗДСИЦДС (чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ-отм.), решение за което е взето на извънредно общо събрание на акционерите в „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, проведено на 17.03.2021 г. Всички акции от капитала на дружеството се притежават от „Вентчър Екуити България“ ЕАД, ЕИК 200355640, което заявява, че няма да приеме отправеното Предложение за обратно изкупуване. При изпълнение на процедурата по чл.18 от ЗДСИЦДС и влизане в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ на основание чл.16, т.4 от ЗДСИЦДС - поради доброволен отказ, дружеството ще загуби статут на дружество със специална цел

и ще продължи да съществува като акционерно дружество, като на проведеното на 17.03.2021 г. извънредно общо събрание под условие е взето и решение за отписване на дружеството от регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

Стратегическият план на Дружеството е да запази дейността си без съществени промени. Основната дейност на Дружеството ще продължи да бъде закупуването, отдаването под наем, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя, като целта му е да осигурява стабилни финансови резултати. За развитието на Дружеството през настоящата и следващите години от съществено значение е:

- Инвестиране на наличните свободни средства в закупуването на недвижими имоти
- Запазване на добрите взаимоотношения с арендаторите
- Увеличение на площите, отдадени под аренда
- Ръст на арендните цени в унисон с всеобщия ръст на пазарните цени
- Прилагането на мерки за осигуряване на по-добра събираемост на вземанията.

Съгласно изискването на чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, Съветът на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е представил изготвеното Предложение за обратно изкупуване на разположение на служителите на дружеството.

Комисията за финансов надзор не е взела отношение по предложението за обратно изкупуване.

За периода 01.01.2020 г. - 31.12.2020 г., дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2020 г. общия размер на записания капитал на дружеството е в размер на 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лев.

Основни акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ към 31.12.2020 г.

Акционер	Брой акции	%	Начин на участие
"ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД	27,961,916	100,00	Пряко
ОБЩО	27,961,916	100.00%	

На основание чл.145, ал.1, т.1 от ЗППЦК, „Вентчър Екуити България“ ЕАД, ЕИК 2000355640, на 07.10.2019 г. уведоми „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ относно извършени от дружеството сделки на БФБ с дата на сetyлмент на последната в Централен депозитар АД-04.10.2019г.

В резултат на промяната „Вентчър Екуити България“ ЕАД притежава пряко 27 961 916 броя акции от капитала и същия брой гласове в ОСА или 100% от капитала на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ към датата на съставяне на отчета. „Вентчър Екуити

България” ЕАД упражнява правото на глас в ОСА по 27 961 916 броя акции от капитала на публичното дружество пряко.

Важни събития в развитието на емитента

От учредяването си до момента „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано
- няма дъщерни дружества;
- е част от икономическата група Венчър Екуити България и е обект на консолидация;
- не е осъществявало прехвърляне на предприятието;
- придобивало е и се е разпореждало с активи на значителна стойност;

През 2020 година „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е извършило продажба на 3 388 дка, представляващи 6,88 % от притежаваната земеделска земя към 31.12.2020 г. –

49 217 дка, на обща продажна стойност 1 960 хил. лв. и балансова стойност на продадените активи 2 161 хил. лв.

- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност;

Във връзка с осъществяване на основната дейност на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, има сключени следните договори:

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Възраждане“, ул. „Света София“ № 5.

Банка кредитор – Дружеството има сключен договор за банков кредит с удължен срок на усвояване от 29.01.2020 г. с „Прокредит Банк България“ ЕАД.

Обслужващо дружество - При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на „Тера Сървисис“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, бул. „Ген. Тотлебен“, № 85-87.

Оценители на придобиваните недвижими имоти:

- Консултантска къща „Амрита“ ООД
- „Колиърс Интернешънъл“ ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти- земеделски земи от 08.02.2021г.

Посредничество при осъществяване на търгово предложение:

- „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД по договор от 04.01.2021 г.

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2020 г.

Основната цел на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на

акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми, арендни вноски и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България.

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последващата препродажба на недвижими имоти (зеделски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. Представяме информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е риска справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Дружеството не е извършвало сделки през отчетния период в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск. Дружеството не е използвало финансови инструменти през годината с променлив лихвен процент, поради което не е изложено на лихвен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е риска контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Дружеството заделя провизии за евентуални загуби от обезценка към датата на отчета за финансовото състояние. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти.

Риск, свързан с влиянието на COVID 19

В началото на март 2020 г. в страната се проявява пандемия от инфекциозно заболяване, причинено от вирус /SARS-CoV-2/. На 13 март 2020 г. с Решение на Народното събрание е обявено извънредно положение, а на 24 март 2020 г. влиза в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. С последния закон се въвеждат редица извънредни мерки, касаещи бизнеса: удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време,

преустановяване на работата и ползване на отпуски. Пандемията предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност в страната и поражда значителна неизвестност за тренда на процесите в макроикономиката през 2020 година и след това.

Евентуалните рискове и несигурности за Дружеството в могат да бъдат обобщени в следните направления:

- намаляване обема на дейността в резултат на чувствителното намаляване на икономическата активност и потреблението в страната;

- затруднения в оперативната дейност, поради евентуални положителни проби на служители за вирус SARS-CoV-2.

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет практически не е възможна цялостна стойностна оценка на потенциалните рискове за Дружеството в резултат на пандемията от SARS-CoV-2.

Не очакваме влиянието да е съществено, но в ситуация на световна пандемия и евентуална икономическа криза би могло да се очакват затруднения в събираемостта на вземанията и в оборота и ценовите нива на пазара на земеделска земя.

ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЗАКУПЕНАТА ДО 31.12.2020 г.

ЗЕМЯ ПО КАТЕГОРИИ И ОБЛАСТИ:

Област	Общ размер (дка)			
	Кат. 1-2	Кат. 3-6	Кат. 7-10	Общо
Бургас		4 792.882	1 878.592	6 671.474
Варна		33.308		33.308
Велико Търново	16.971	2 927.661	2 479.920	5 424.552
Видин	47.449	5 703.340	2 922.094	8 672.883
Враца	40.215	4 017.490	1 740.324	5 798.029
Габрово	11.956	532.727	174.232	718.915
Ловеч		126.940	30.300	157.240
Монтана	5.496	2 776.986	784.443	3 566.925
Пазарджик		10.761	10.473	21.234
Плевен		105.977		105.977
Пловдив		32.871	15.091	47.962
Русе		16.900		16.900
Силистра		158.750	21.571	180.321
Сливен		106.239	56.461	162.700
Стара Загора		705.342	1 187.914	1 893.256
Търговище		2 311.503	1 555.874	3 867.377
Хасково		4 409.277	4 817.949	9 227.226
Шумен	3.600	893.028	146.998	1 043.626
Ямбол		449.634	1 157.236	1 606.870
ОБЩО 2020	125.687	30 111.616	18 979.472	49 216.775

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2020 И ТЕХНИЯ ДЯЛ:**

Област	Обща стойност (лв)			
	Площ към 31.12.2020 в дка.	%	Стойност към 31.12.2020 в лв.	%
Бургас	6 671.474	13.56	4 032 334	13.21
Варна	33.308	0.07	30 421	0.10
Велико Търново	5 424.552	11.02	3 783 951	12.40
Видин	8 672.883	17.62	5 427 289	17.79
Враца	5 798.029	11.78	3 167 912	10.38
Габрово	718.915	1.46	315 111	1.03
Ловеч	157.240	0.32	65 273	0.21
Монтана	3 566.925	7.25	2 618 674	8.58
Пазарджик	21.234	0.04	10 400	0.03
Плевен	105.977	0.22	64 174	0.21
Пловдив	47.962	0.10	32 213	0.11
Русе	16.900	0.03	14 541	0.05
Силистра	180.321	0.37	203 811	0.67
Сливен	162.700	0.33	100 122	0.33
Стара Загора	1 893.256	3.85	1 335 610	4.38
Търговище	3 867.377	7.86	2 641 698	8.66
Хасково	9 227.226	18.75	4 974 413	16.30
Шумен	1 043.626	2.12	773 166	2.53
Ямбол	1 606.870	3.26	923 622	3.03
ОБЩО 2020	49 216.775	100.000	30 514 736	100

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2020 г. е 30 515 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. под аренда са отдадени 25 864 дка., представляващи 53 % от всички притежавани от дружеството недвижими имоти 49 217 дка. земеделска земя.

Отдаването на земеделските земи под аренда/наем и получаването на арендните /наемните вноски се извършва с подписването на арендните договори и след приключване на стопанската година.

Към 31.12.2020 г. общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 516 хил. лева.

Придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2018 г. –2020 г. :

	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Инвестиционни имоти (в хил. лв.)	36 811	32 648	30 515

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2018 г. – 2020 г. са свързани изцяло с покупко – продажбата на описаните по – горе земеделски земи.

Дружеството не притежава друго имущество, производствени единици и оборудване освен посочените по-горе земеделски земи.

Обем, структура и динамика на активите придобити от „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ в периода 2019 г. –2020 г. :

	2020 г. (хил. лв.)	2019 г. (хил. лв.)	Процент на Динамика 2020 г.-2019 г.
1. Инвестиционни имоти			
1.1. Отч. стойност в началото на периода	32 648	36 811	(11,31)
1.2. Придобити	-	-	
1.3. Продадени	2 161	4 931	(56,18)
1.4 Отписани	7	2	250
1.5.Отч. стойност в края на периода	30 480	31 878	(4,38)
1.6.Преоценка (Намаление/Увеличение)	35	770	(95,46)
1.7. Балансова стойност в края на периода	30 515	32 648	(6,53)

Дружеството няма придобито оборудване на лизинг. Няма тежести върху придобиваните от Дружеството имоти.

Основни финансови показатели на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ към 31 Декември 2020 г. и 31 Декември 2019 г.:

Наименование /хил. лв./	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Общо приходи от дейността	2 848	6 450
Общо разходи за дейността	3 315	5 806
Печалба/загуба от дейността	(467)	644
Нетна печалба/загуба от дейността	(467)	644
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	0,000	0,023
Сума на активите	58 805	56 844
Нетни пасиви	48 752	49 979

Акционерен капитал	27 962	27 962
Брой акции	27 961 916	27 961 916
Среден брой на акциите	27 961 916	27 961 916
Доходност на акция /лева/	0,000	0,023
Дивидент на акция /лева/	0,000	0,07244

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г.

Приходите от дейността на дружеството за 2020 г. са в размер на 2 848 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 545 хил. лв.; приходи от реинтегрирани провизии за обезценка – 62 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 1 960 хил. лв.; приходи от преоценка на инвестиционни имоти 278 хил. лв и приходи от лихви 3 хил.лв ;

Общият размер на разходите за 2020 г. е 3 315 хил. лв., както следва: разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 3 079 хил. лв. ,от които 2 161 хил.лв балансова стойност на продадените активи , разходи свързани с инвестиционната дейност на дружеството 174 хил.лв, разходи от обезценка на инвестиционни имоти 243 хил.лв, разходи от обезценка на вземания 259 хил.лв., административни разходи 242 хил.лв, Финансовите разходи възлизат на 236 хил. лв.

Финансовият резултат за 2020 г. е загуба в размер на 467 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на дружеството, съгласно ЗДСИЦ и Устава на „Агроенерджи инвест“ АД СИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 8%.

Считано от 01.01.2015 г., съгласно Анекс №9 от 23.12.2014 г. се променя дължимото възнаграждение за поддръжка и управление на земеделските имоти на дружеството от 0.23 % от средната годишна стойност на активите на АД СИЦ без ДДС на 0.6% без ДДС от средната годишна стойност на активите, но не повече от 36 хил. лв. годишно без ДДС, респ.- 3 хил. лв месечно без ДДС.

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат за 2020 г., сравнена с 2019 г. е следната:

Наименование	Отчет 2020 г. (хил. лв.)	Отчет 2019 г. (хил. лв.)	Разлика
I. Приходи	2 848	6 450	(3 602)
От основна дейност	2 845	6 445	(3 600)
Финансова дейност	3	5	(2)
II. Разходи	3 315	5 806	(2 491)
За основна дейност	3 079	5 661	(2 582)
Финансови разходи	236	145	91
III. Финансов резултат	(467)	644	177

От основна дейност	(234)	784	550
От финансова дейност	(233)	(140)	(373)
От извънредна дейност	-	-	-

От справка за финансовия резултат се вижда, финансовият резултат на дружеството към 31.12.2020 г. е загуба в размер на 467 хил. лв. Приходите от преоценка на инвестиционни имоти са в размер на 278 хил. лв., а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 243 хил. лв.

Определяне на финансовият резултат съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС:

- Финансов резултат за 2020 – (467) хил. лв.;
- Приходи от преоценка – 278 хил. лв.;
- Разходи от обезценка – 243 хил. лв.;
- Приходи от продажба на зем. земи – 1 960 хил. лв.;
- Балансова стойност на продадените зем. земи – 2 161 хил. лв.;
- Историческа цена на продадените зем. земи – 1 141 хил. лв.
- Плащания по погасяване на главница по банкови кредити по ч.26, ал.2, т.1 от ЗДСИЦДС- (4 779) хил.лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е загуба в размер на (4 261) хил. лв. Дружеството не разпределя дивидент за 2020 г.

Основни финансови показатели:

В таблицата по-долу са представени някои основни финансови коефициенти за дружеството изчислени с данни от счетоводните отчети изготвени по МСС. Поради краткия срок на съществуване и спецификата на дейността не е основателно да се правят изводи за перспективите на база посочените показатели отразяващи данни за минали периоди.

Изменение	2020	2019	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
1 Краткотрайни активи (без РБП)	28290	24196	4094	116.92	16.92
2 Материални запаси	0	0	0	0	0
3 Краткосрочни вземания	24877	20544	4333	121.09	21.09
4 Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
5 Парични средства	3413	3652	-239	93.46	-6.54
6 Краткосрочни задължения	163	2188	-2025	7.45	-92.55
7 Обща ликвидност	173.56	11.06	162.50	1569.46	1469.46
8 Бърза ликвидност	173.56	11.06	162.50	1569.46	1469.46

9	Незабавна ликвидност	173.56	11.06	162.50	1569.46	1469.46
10	Абсолютна ликвидност	20.94	1.67	19.27	1254.48	1154.48

ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	2020	2019	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
1 Собствен капитал	48752	49979	-1227	97.54	-2.46
2 Дългосрочни задължения	9863	4634	5229	212.84	112.84
3 Краткосрочни задължения	163	2188	-2025	7.45	-92.55
4 Платежоспособност - СК/(ДЗ+КЗ)	4.8626	7.3262	-2.4636	66.37	-33.63
5 Задлъжнялост - (ДЗ+КЗ)/СК	0.2057	0.1365	0.0692	150.66	50.66
6 Финансова автономност - СК/(СК+ДЗ)	0.8317	0.9151	-0.0834	90.88	-9.12

РЕНТАБИЛНОСТ	2020	2019	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
1 Финансов резултат	-467	644	-1111	-72.52	-172.52
2 Собствен капитал	48752	49979	-1227	97.54	-2.46
3 Реални активи	58805	56844	1961	103.45	3.45
4 Сума на пасивите (ДЗ и КЗ)	10053	6865	3187	146.42	46.42
5 Нетни приходи от продажби	2785	6445	-3660	43.21	-56.79
6 Рентабилност на приходите	16.7684	9.9922	-26.7606	-167.81	-267.81
7 Рентабилност на СК	-0.9579	1.2885	-2.2465	-74.34	-174.34
8 Рентабилност на инвестиция капитал (активите)	-0.7942	1.1329	-1.9271	-70.10	-170.10
9 Рентабилност на пасивите	-4.6458	9.3809	-14.0268	-49.52	-149.52

В периода 2020 г. – 2019 г. паричните потоци на Дружеството са формирани от следните по-важни източници:

- приходи от наемни и арендни договори.
- приходи от продажба на земеделска земя

Дружеството се финансира основно със собствен капитал, но няма законови ограничения върху използването на капиталови ресурси. Използването на привлечен капитал зависи от регламентите и изискванията на кредиторите.

Дружеството използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране е под формата на банкови кредити.

Към 31 декември 2020 задълженията по лихвени заеми представляват получен банков кредит от 29.01.2020 г. между „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ и “Прокредит Банк (България)” ЕАД, ЕИК 130598160, Договор за банков кредит с удължен срок на усвояване № 904-1148704/29.01.2020 г. при следните параметри: размер: 5 115 000 EUR,

цел на кредита: придобиване на недвижими имоти (зеделски земи) и рефинансиране на собствени средства за придобиване на недвижими имоти (зеделски земи), с краен срок за погасяване – 09.02.2030 г., на 115 месечни вноски, включващи главница и лихва, с дата на първата вноски – 09.08.2020 г., г) годишен лихвен процент по редовен дълг: 6М EURIBOR плюс 1.80 пункта надбавка, но не по-малко от 1.80 % годишно; такси и комисиони: комисион за текущо управление – 0.15 % върху непогасената част от главницата на годишна база; такса ангажимент върху неусвоената част от главницата – 0.25 %; обезпечение: залог върху търговското предприятие на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ с вторично вписване (в ЦРОЗ) върху вземанията на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ по банкови сметки в „Прокредит Банк (България)“-ЕАД и с вторично вписване (в Имотния регистър) върху зеделски земи с площ ок. 23 550 дка. Решението за учредяване на залог върху търговското предприятие на дружеството, в съответствие с чл.21, ал.1 от ЗОЗ във вр. с чл.262п от ТЗ, бе взето от ОСА на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, проведено на 14.01.2020 г.;

Договорът за банков кредит по т.І предвижда усвояването, разходването и обслужването на кредита да се извършва в съответствие с чл.9, ал.5 от ЗДСИЦ и с Практиката на Комисията, приета с протокол № 15 от 18.03.2008 г.

В съответствие с чл.9, ал.5 и 6 от ЗДСИЦ, „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ уведоми Комисията за финансов надзор и банката-депозитар ОББ АД за сключването на договора за кредит с Прокредит Банк (България) ЕАД и погасяването на кредита „Алианс банк България“ АД в м. Януари на 2020г.

Очакваните от дружеството вътрешни източници на ликвидност за финансиране придобиването на недвижими имоти за секюритизация са: Приходи от отдаване на недвижими имоти под аренда/наем; приходи от продажба на недвижими имоти.

Насоки за развитие през 2021 година.

„Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През текущата – 2021 финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Да отдаде под аренда или наем придобитите имоти с цел получаване на доход;
- Да окрупни вече закупените имоти;
- Да финансира дейността си с цел постигане на целите;
- Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

С оглед на изпълнение на инвестиционните си цели „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ проучи и анализира различни инвестиционни възможности. Имотите отговарят на ограниченията, предвидени в Устава на Дружеството и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

III. Допълнителна информация

Дружеството не осъществява стопанска дейност, поради което не представяме информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали.

В дружеството няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи.

За периода няма заведени извънбалансово сделки на емитента.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя акции, всяка с номинал 1.00 /един/ лев.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Членовете на съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на дружеството. Към 31.12.2020 членовете на съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

В дружеството работи 1 физическо лице по трудов договор на длъжност Директор за връзки с инвеститорите.

През 2020 г. на членовете от съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ са изплатени възнаграждения, в брутен размер 34 хил. лв., както следва:

Г. Маркова – 15 хил. лв.; К. Стоянова – 4 хил. лв., П. Халачева- 15 хил. лв.

Няма условни и разсрочени възнаграждения.

Няма известни на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството не извършва собствена изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година дружеството не заделя средства за научни изследвания и разработки.

Дружеството декларира спазване на „Национален кодекс за корпоративно управление“, в декларация за корпоративно управление по чл.100н,ал.8 от ЗППЦК, която

е представена като отделен документ, представляваща неразделна част от годишния доклад за дейността на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ.

Директор за връзки с инвеститорите:

Наталия Валентинова Денчева,
адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Ген. Тотлебен“ 85-87,
тел: 02/ 8052018

Промени в цената на акциите на дружеството

Всички акции на дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД на сегмент „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел“ с борсов код **AGI**

Данни за емисията	
Борсов код	AGI
ISIN код на емисията	BG1100025060
Вид ценни книжа	акции
Брой ценни книжа	27 961 916
Номинална стойност	1.00
Валута	BGN
Дата на въвеждане на търговия	18-09-2006
Пазар	Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел

Анализ на информацията по Приложение 11

Общия размер на записания капитал на дружеството към 31.12.2020 г. е 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лев.

Акциите на дружеството са безналични, поименни, с право на един глас. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 броя акции.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Капиталът на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е само в един клас акции: обикновени, поименни, безналични акции. Всяка обикновена, поименна, безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството, всички акции са от един клас и няма различия в правата на гласуване. Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акции на дружеството, заложен в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. Решенията за това се вземат на годишните общи събрания на акционерите.

На 22.03.2021 г. „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ внесе в Комисията за финансов надзор Заявление по чл.18, ал.6 ЗДСИЦДС за одобрение на Предложение за обратно изкупуване на акциите от капитала на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, съгласно чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ-отм.) във вр. с чл.111, ал.5 от ЗППЦК, при условията и по реда на търгово предлагане по чл.149б от ЗППЦК. Предложението за обратно изкупуване е на разположение в офиса на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ в град София, бул. „Патриарх Евтимий“ 22.

Комисията за финансов надзор не е взела отношение по предложението за обратно изкупуване.

Няма наличие на друга съществена информация за дружеството.

Дата: 29.03.2021 г.
град София

Изпълнителен директор:
/Г. Маркова/

