

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 2019, 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 (ЗДСИЦ) 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.

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. Акциите 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:

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

На проведеното РЕДОВНО общо събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, гр. София на 28.06.2019 г. бяха взети следните решения:

По точка първа :

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2018 г.

По точка втора :

2.1. Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 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 трета :

1. Разпределя паричен дивидент в общ размер 746 583.16 лева, представляваща 99.84 % от печалбата на дружеството за 2018 г., преобразувана по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.0267 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 - 12.07.2019 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.

На 25.07.2019г. дружеството уведоми за начална дата на изплащане на дивидента: 02.08.2019 г.

По точка четвърта:

Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2018 г.

По точка пета:

Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2018 г.

По точка шеста:

Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори в това им качество, за дейността им в Дружеството през 2018 г.

По точка седма:

ОС избира г-жа Снежана Башева, диплом № 0507 на ИДЕС, за регистриран одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2019 г.

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 плус 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 разности), 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.

„Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиито акции се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД с борсов код: 6A7.

„Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е с присвоен LEI код: 485100XAENVOOLCA3M33 от 15.11.2017г.

За периода 01.01.2019 - 31.12.2019, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2019 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“ АД СИЦ към 31.12.2019 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 ЗППЗК, „Вентчър Екуити България“ ЕАД, ЕИК 2000355640, на 07.10.2019 г. уведоми „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ относно

извършени от дружеството сделки на БФБ с дата на сetjeлмент 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 Вентчър 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 2019 година „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е извършило продажба на 7 976 дка, представляващи 15,16 % от притежаваната земеделска земя към 31.12.2019 – 52 614 дка, на обща продажна стойност 4 786 хил. лв. и балансова стойност на продадените активи 4931 хил. лв.

- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени искиви 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.

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 08.01.2009

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2019

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 (земенделски 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

Към настоящия момент не сме в състояние да преценим мащаба на влиянието на COVID 19 върху дейността и финансовото състояние на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ. 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 ДУРЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЗАКУПЕНАТА ДО 31.12.2019 г.

ЗЕМЯ ПО КАТЕГОРИИ И ОБЛАСТИ:

Местонахождение по област	Общ размер (дка)			
	Кат. 1-2	Кат. 3-6	Кат. 7-10	Общо
ОБЛАСТ БУРГАС		5 000.758	1 994.849	6 995.607
ОБЛАСТ ВАРНА		33.308		33.308
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО	47.267	3 213.606	2 511.733	5 772.606
ОБЛАСТ ВИДИН	47.449	5 886.431	2 925.094	8 858.974
ОБЛАСТ ВРАЦА	40.215	4 073.121	1 754.521	5 867.857
ОБЛАСТ ГАБРОВО	11.956	532.727	174.232	718.915
ОБЛАСТ ЛОВЕЧ		126.940	30.300	157.240
ОБЛАСТ МОНТАНА	5.496	3 001.397	836.695	3 843.588
ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК		10.761	10.473	21.234
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН		105.977		105.977
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ		32.871	15.091	47.962
ОБЛАСТ РУСЕ		16.900		16.900
ОБЛАСТ СИЛИСТРА		158.750	21.571	180.321
ОБЛАСТ СЛИВЕН		106.239	56.461	162.700
ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА		752.621	1 187.914	1 940.535
ОБЛАСТ ТЪРГОВИЩЕ		2 724.699	1 693.986	4 418.685
ОБЛАСТ ХАСКОВО		5 300.770	4 994.647	10 295.417
ОБЛАСТ ШУМЕН	14.463	1 031.508	145.498	1 191.469
ОБЛАСТ ЯМБОЛ		730.120	1 253.778	1 983.898
	166.846	32 839.504	19 606.843	52 613.593

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2019 И ТЕХНИЯ ДЯЛ:

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2019 в дка.	%	Стойност към 31.12.2019 в лв.	%
ОБЛАСТ БУРГАС	6 995.607	13.30	4 235 941	12.97
ОБЛАСТ ВАРНА	33.308	0.06	30 337	0.09
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО	5 772.606	10.97	3 982 020	12.20
ОБЛАСТ ВИДИН	8 858.974	16.84	5 613 989	17.20
ОБЛАСТ ВРАЦА	5 867.857	11.15	3 191 718	9.78
ОБЛАСТ ГАБРОВО	718.915	1.37	314 788	0.96

ОБЛАСТ ЛОВЕЧ	157.240	0.30	66 108	0.20
ОБЛАСТ МОНТАНА	3 843.588	7.31	2 734 211	8.37
ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК	21.234	0.04	10 527	0.03
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН	105.977	0.20	63 534	0.19
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ	47.962	0.09	32 404	0.10
ОБЛАСТ РУСЕ	16.900	0.03	14 631	0.04
ОБЛАСТ СИЛИСТРА	180.321	0.34	204 301	0.63
ОБЛАСТ СЛИВЕН	162.700	0.31	102 091	0.31
ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА	1 940.535	3.69	1 379 127	4.22
ОБЛАСТ ТЪРГОВИЩЕ	4 418.685	8.40	2 983 947	9.14
ОБЛАСТ ХАСКОВО	10 295.417	19.57	5 611 881	17.19
ОБЛАСТ ШУМЕН	1 191.469	2.26	841 712	2.58
ОБЛАСТ ЯМБОЛ	1 983.898	3.77	1 234 178	3.78
	52 613.593	100,00%	32 647 445	100,00%

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2019 г. е 32 648 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. под аренда са отдадени 35 723,614 дка., представляващи 67,90 % от всички притежавани от дружеството недвижими имоти 52 614 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 31.12.2019 г. общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 893 хил. лева.

Придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2017 г. –2019 г. :

	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Инвестиционни имоти (в хил. лв.)	35 156	36 811	32 648

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2017- 2019 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“ АД СИЦ в периода 2018 г. –2019 г. :

	2018 г. (хил. лв.)	2019 г. (хил. лв.)	Процент на Динамика 2019 г.-2018 г.
1. Инвестиционни имоти			
1.1. Отч. стойност в началото на	35 156	36 811	4,71%

	2018 г. (хил. лв.)	2019 г. (хил. лв.)	Процент на Динамика 2019 г.-2018 г.
периода			
1.2. Придобити	-	-	-
1.3. Продадени	527	4 931	89,32%
1.4. Отписани	0	2	
1.5. Отч. стойност в края на периода	34 629	31 878	(7,94)%
1.6. Преоценка (Намаление/Увеличение)	2 182	770	(64,71)%
1.7. Балансова стойност в края на периода	36 811	32 648	(11,31)%

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

**Основни финансови показатели на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ
към 31 Декември 2019 г. и 31 Декември 2018 г.:**

Наименование /хил. лв./	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Общо приходи от дейността	6 450	3 767
Общо разходи за дейността	5 806	1 147
Печалба/загуба от дейността	644	2 620
Нетна печалба/загуба от дейността	644	2 620
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	0,023	0,094
Сума на активите	56 844	58 228
Нетни пасиви	49 979	51 434
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/	0,023	0,094
Дивидент на акция /лева/	0,07244	0,02407

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г.

Приходите от дейността на дружеството за 2019 г. са в размер на 6 450 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 740 хил. лв.; приходи от реинтегрирани провизии за обезценка – 86 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 4 785 хил. лв.; приходи от преоценка на инвестиционни имоти 834 хил. лв и приходи от лихви 5 хил.лв ;

Общият размер на разходите за 2019 г. е 5 806 хил. лв., както следва: разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 5661 хил. лв. ,от които 4 931 хил.лв балансова стойност на продадените активи , разходи от обезценка на инвестиционни

имоти 64 хил.лв и разходи от обезценка на вземания 229 хил.лв. Финансовите разходи възлизат на 145 хил. лв.

Финансовият резултат за 2019 г. е печалба в размер на 644 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 2019 г., сравнена с 2018 г. е следната:

Наименование	Отчет 2019 г. (хил. лв.)	Отчет 2018 г. (хил. лв.)	Разлика
I. Приходи	6 450	3 767	2 683
От основна дейност	6 445	3 756	2689
Финансова дейност	5	11	(6)
II. Разходи	5 806	1 147	4 659
За основна дейност	5 661	990	4 671
Финансови разходи	145	157	(12)
III. Финансов резултат	644	2 620	(1 976)
От основна дейност	784	2 766	(1 982)
От финансова дейност	(140)	(146)	6
От извънредна дейност	-	-	-

От справката за финансовия резултат се вижда, че печалбата на дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 644 хил. лв. Приходите от преоценка на инвестиционни имоти са в размер на 834 хил. лв., а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 64 хил. лв.

Определяне на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ:

- Финансов резултат за 2019 – 644 хил. лв.;
- Приходи от преоценка – 833 хил. лв.;
- Разходи от обезценка – 64 хил. лв.;
- Приходи от продажба на зем. земи – 4 785 хил. лв.;
- Балансова стойност на продадените зем. земи – 4 931 хил. лв.;
- Историческа цена на продадените зем. земи – 2 554 хил. лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ е печалба в размер на 2 251 хил. лв., от която трябва да се разпредели дивидент в размер 2 026

хил. лв. представляващ 90 % от финансовия резултат за 2019 г. на Дружеството, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.072440лв. за една акция.

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	2019	2018	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
Краткотрайни активи (без РБП)	24196	21417	2779	112.98	12.98
Краткосрочни вземания	20544	20753	-209	98.99	-1.01
Парични средства	3652	664	2988	550.00	450.00
Краткосрочни задължения	2188	850	1338	257.41	157.41
Обща ликвидност	0.92	2.37	-1.45	38.87	-61.13
Бърза ликвидност	0.92	2.37	-1.45	38.87	-61.13
Незабавна ликвидност	12.73	25.98	-13.25	48.99	-51.01
Абсолютна ликвидност	1.67	0.78	0.89	213.67	113.67
ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	2019	2018	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
Собствен капитал	49979	51434	-1455	97.17	-2.83
Дългосрочни задължения	4634	5861	-1227	79.07	-20.93
Краткосрочни задължения	2188	850	1338	257.41	157.41
Платежоспособност - СК/(ДЗ+КЗ)	7.3262	7.6641	-0.3380	95.59	-4.41
Задлъжнялост - (ДЗ+КЗ)/СК	0.1365	0.1305	0.0060	104.61	4.61
Финансова автономност - СК/(СК+ДЗ)	0.9151	0.8977	0.0174	101.94	1.94
РЕНТАБИЛНОСТ	2019	2018	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
Финансов резултат	644	2620	-1976	24.58	-75.42
Собствен капитал	49979	51434	-1455	97.17	-2.83
Реални активи	56844	58228	-1384	97.62	-2.38
Сума на пасивите (ДЗ и КЗ)	6865	6794	71	101.05	1.05
Нетни приходи от продажби	6445	3756	2689	171.59	71.59
Рентабилност на приходите	9.9922	69.7551	-59.7628	14.32	-85.68
Рентабилност на СК	1.2885	5.0939	-3.8054	25.30	-74.70

Рентабилност на инвестирания капитал (активите)	1.1329	4.4996	-3.3666	25.18	-74.82
Рентабилност на пасивите	9.3809	38.5634	-29.1825	24.33	-75.67

Финансовият резултат, печалба за 2019 г. на дружеството е водещ показател при анализирането на дейността и финансовото му състояние.

В периода 2019 г. – 2018 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.

Към 31 декември 2019 задълженията по лихвени заеми представляват получен револвиращ банков заем за придобиване на земеделска земя, от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор 41287 от 7 август 2013. и анекс №1,2,3 и 4 към него с rareшен размер от 5 000 хил.лв. Към 31 декември 2019 Дружеството е усвоило 4 634 хил. лв. (31 декември 2018: 5 861 хил. лв.). Крайният срок за изплащане на заема е 25 декември 2023. Договореният лихвен процент е сбор от Базисен депозитен индекс за юридически лица + надбавка от 2.00 %, но не по-малко от 2.15% годишно. Като обезпечение по кредита е учреден първи по ред особен залог на търговското предприятие на Дружеството.

На 31.01.2019 г. „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ със собствени средства погаси изцяло задълженията си към „Алианц Банк България“-АД по Договор за револвиращ банков кредит № 41287/07.08.2013 г. Бяха заличени учредените по кредита обезпечения и бяха закрити банковите сметки на „Агроенерджи Инвест“-АД СИЦ при „Алианц Банк България“-АД.

На 29.01.2020 г. „Агроенерджи Инвест“-АД СИЦ сключи с “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 (земеделски земи) и рефинансиране на собствени средства за придобиване на недвижими имоти (земеделски земи), с краен срок за погасяване – 09.02.2030 г., на 115 месечни вноски, включващи главница и лихва, с дата на първата вноска – 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“-АД СИЦ с вторично вписване (в ЦРОЗ) върху вземанията на „Агроенерджи Инвест“-АД СИЦ по банкови сметки в „Прокредит Банк (България)“-ЕАД и с вторично вписване (в Имотния регистър) върху земеделски 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“-АД СИЦ, проведено на 14.01.2020 г.;

Договорът за банков кредит по т.1 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 от „Алианц банк България“ АД.

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.

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

Насоки за развитие през 2020 година.

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

През текущата – 2020 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 31.12.2019 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 2019 г. на членовете от съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ.

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 6A7.

Данни за емисията	
Борсов код	6A7
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 31.12.2019 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, заложи 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.

Няма наличие на друга съществена информация за дружеството.

Дата: 20.03.2020г.
град София

Изпълнителен директор:
.....
/Г. Маркова/

