

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

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, от 12 април 2012, 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/ 8052020, 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.

ISIN-кодът на емисията акции, издадени от „АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ“ АДСИЦ, е BG1100025060.

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 Извънредно общо събрание от 12 април 2012, отпада крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите към 31 декември 2020 в състав:

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

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти:

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества, до 30 % от активите си - в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 ЗДСИЦ, и до 10 % от активите си - други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Стандарти, изменения и разяснения към МСФО/МСС, които са влезли в сила от 01 януари 2020 г.

• **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията: неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

• **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г.

Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- ✓ за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите;
- ✓ отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията;
- ✓ дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието;
- ✓ преразглеждат се определенията за актив и пасив;
- ✓ при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
- ✓ дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
- ✓ печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

• **МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС** - Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

• **Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

• **Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС** - Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството, а именно:

• **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС** - Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;

✓ класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и

✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

• **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

• *МСС 3 Бизнес комбинации* - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“, които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.

• *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения* - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“ изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.

• *МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи* - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

• **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

• *МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане* - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

• *МСФО 9 Финансови инструменти* - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или

получени между предприятието – кредитополучател, и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя, от името на другия.

- **МСФО 16 Лизинг** - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

- **МСС 41 Земеделие** - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

- **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Отлага се датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и променя на датата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори за прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, така че застрахователните дружества задължително да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

- **МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС** - МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

- **МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС** - МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват: дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности; изрична корекция за риск, и надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие. Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер, в случай на необходимост. В резултат на това, Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

Дружеството се характеризира като действащо предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще. Дружеството няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност. Предприятието няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност. Пандемията от COVID-19 и последвалите неблагоприятни икономически събития доведоха до временни затруднения в организацията на дейността на Дружеството. Поради това се извърши анализ на рисковите фактори, потенциалния и реален ефект от тях. В резултат беше установено, че съществуващите правила и приетите мерки за намаляване на рисковете и създаване на организация за извършване на дейността в случай на извънредни обстоятелства се прилагат успешно и не са констатирани случаи на извънредни рискови събития или други фактори, възпрепятстващи дългосрочно дейността на Дружеството. Дейността на Дружеството през 2021 г. вероятно ще продължи да се влияе от развоя на пандемията и темпа на ваксиниране, които ще оказват пряко и косвено влияние върху нея, но не се очаква потенциалните развития на пандемията през 2021 г. да окажат влияние върху принципа на действащо предприятие.

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2.5 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства и парични еквиваленти, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСФО, изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието, на основание чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2020 и 2019 независимият оценител е използвал модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност.

Методът за определяне на текущите пазарни цени, съгласно Наредбата за определяне на цени на земеделските земи, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др.). Чрез диференцирани, административно определени коефициенти, в зависимост от характеристиките на земеделската земя, се формира заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от коригиращите коефициенти и площта на съответния имот.

Метод на сравнителните продажби (пазарен аналог) – при използването на този метод, стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, включително и за цените, по които са осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Метод на ликвидационната стойност – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средно-срочна продажба на имота.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 и 2019 е определена въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител, по метода на пазарните сравнения. За целта, са използвани пазарни/ офертни цени на имоти, със сходни характеристики, по региони, като са отчетени на следните фактори: размер; категория земя; близост до водни / напоителни системи; топография на терена; и достъпност до главни пътни артерии. В допълнение използваните офертни цени са коригирани с: коректив за офертна цена (отразява разликата между офертната цена и реалната цена, при която се извършва сделката); коректив за време (отразява промяната в цената, когато са използвани оферти от 2020 и 2019); и коректив за аренда (отразява промяната в статуса на земята – арендована/ неарендована). Ръководството на

Дружеството счита, че така определената пазарна цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 и 2019 предоставя най-доброто доказателство за тяхната справедлива стойност.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за всеобхватния доход.

Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават в отчета за финансовото състояние в случай, че Дружеството става страна по договорните разпоредби на съответния инструмент.

Финансовите активи се класифицират в следните категории: финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансови активи, оценявани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход и финансови активи, оценявани по амортизирана стойност. Класифицирането зависи от характера и предназначението на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване. Финансовите активи, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства в брой и по банкови сметки и търговски и други вземания.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато

очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Финансовите пасиви се класифицират или като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват търговски и други задължения.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до тяхната балансова стойност. Под справедлива стойност се разбира сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Методът на ефективния лихвен процент е метод на изчисление на амортизираната стойност на финансов актив/пасив и за разпределение на прихода/разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, който дисконтира очакваните парични постъпления/плащания до нетната преносна стойност на финансовия актив/пасив на база предполагаемия живот на този актив/пасив или ако е подходящо за по-къс период.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични парични средства в брой и в банки и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност, намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Поради това, че тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по амортизирана стойност. Поради това, че тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност.

Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането на приходите и разходите се извършва при спазване на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

Приходи и разходи от преценка на инвестиционни имоти

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от аренда

Дружеството е страна по договори за аренда, в качеството си на собственик на земята. Приходите от аренда се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на сключени договори за аренда за периода, за който се отнасят на база принципа за начисляване.

Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за всички лихвоносни финансови инструменти на пропорционална времева база, чрез използване на метода на ефективната лихва, като се амортизира всяка разлика между първоначално отчетената стойност на съответния актив или пасив и стойността им на датата на падежа.

Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват, в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лиценцирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на отчета за финансовото състояние, Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

Справедливи стойности

Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на активите и пасивите не се различава от тяхната справедлива стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по тяхната справедлива стойност към 31 декември 2019. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31 декември 2020 и 2019 инвестиционните имоти на Дружеството са, както следва:

	Площ (декари)	Стойност
Салдо към 1 януари 2019	60 590	36 811
Отписани през 2019	-	(2)
Продадени през 2019	(7 976)	(4 931)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	770
Салдо към 31 декември 2019	52 614	32 648
Отписани през 2020	(9)	(7)
Продадени през 2020	(3 388)	(2 161)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	35
Салдо към 31 декември 2020	49 217	30 515

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) е 619 лв. на декар за 2020 и 606 лв. на декар за 2019. Определената от лицензирания оценител средна справедлива цена на декар за 2020 е 620 лв. (2019: 621 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2020 в размер на 35 хил. лв. (2019: 770 хил. лв.).

5. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ		
Агроенерджи АДСИЦ	352	352
Агроенерджи АДСИЦ	180	180
Агровенчър Норт Уест	56	56
Екопроекти ООД	70	70
<i>Отчетна стойност</i>	658	658
<i>Начислена обезценка</i>	(66)	-
ОБЩО	592	658

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Предоставени аванси за покупка на земеделска земя	23 769	19 299
Вземания по арендни договори	516	587
<i>Отчетна стойност</i>	1 541	1 481
<i>Начислена обезценка</i>	(1 025)	(894)
ОБЩО	24 285	19 886

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Парични средства в брой	33	39
Парични средства по разплащателни сметки	3 380	3 613
<i>В т.ч. Блокирани парични средства</i>	9	9
ОБЩО	3 413	3 652

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

8. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Общият размер на записания и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2020 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 от 1 /един/ лев.

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.

Към 31 декември 2020 и 2019 акционери в Дружеството са:

Акционер	Към 31.12.2020 % от капитала	Към 31.12.2019 % от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	100,000%	100,000%
	100,000%	100,000%

Акционерът „Вентчър Екуити България” ЕАД притежава 27,961,916 бр. акции от капитала на Дружеството.

9. РЕЗЕРВИ

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Премийни резерви	2 113	2 113
Други резерви	3 275	3 275
ОБЩО	5 388	5 388

Другите резерви представляват законови резерви, които са заделени, съгласно изискванията на Търговския закон. Дружеството е длъжно да поддържа към всеки един момент законови резерви, в размер не по-малък от 10% от акционерния капитал.

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИХВЕНИ ЗАЕМИ

Към 31 декември 2020 задълженията по лихвени заеми представляват получен банков кредит с удължен срок за усвояване за придобиване на земеделски земи и рефинансиране на собствени средства за придобиване на земеделски земи, от „Прокредит Банк“ АД, съгласно договор 904-1148704 от 29 януари 2020 г. с решен размер от 5 115 хил. евро или 10 004 хил. лв. Към 31 декември 2020 Дружеството е усвоило 9 863 хил. лв. (31 декември 2019: 4 634 хил. лв. по кредит от „Алианц Банк България“ ЕАД който е изцяло погасен на 31.01.2020г.).

Крайният срок за погасяване на заема е 09 февруари 2030 г. на 115 месечни вноски, включващи главница и лихва с дата на първа вноска 09.08.2020 г. Годишен лихвен процент по редовен дълг: 6М EURIBOR плюс 1.80 пункта надбавка, но не по-малко от 1.80 % годишно; такси и комисионни: комисион за текущо управление 0.15 % върху непогасената част от главницата на годишна база; такса ангажимент върху неусвоената част от главницата 0.25%. Като обезпечение по кредита: 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 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“-АДСИЦ, проведено на 14.01.2020 г..

Матуритетната структура на задълженията по лихвени заеми е представена в бел. 17.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която лихвените заеми са представени в отчета за финансовото състояние съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2020 г.

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Задължения към доставчици	5	7
Задължения за съучастия	-	2 026
Задължения по получени аванси	140	135
Задължения към персонала и осигурителни организации	4	5
Задължения за данъци върху дохода на физически лица	1	1
Други задължения	13	14
ОБЩО	163	2 188

Дружеството е сключило договор с Тера Сървисис ООД, от 10 април 2004. Съгласно договора, Тера Сървисис ООД, в качеството си на обслужващо дружество, е задължено да оказва услуги по поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството. От своя страна, Дружеството се задължава да изплаща възнаграждение на Тера Сървисис ООД, в размер на 0.6% от средната годишна стойност на активите на Дружеството, но не повече от 36 хил. лв. годишно, без ДДС, респективно – 3 хил. лв. месечно без ДДС.

В други пасиви Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди, които представляват приходи от клиенти, получени през 2020 г., но които се отнасят за следващ отчетен период и ще бъдат признати като приход през 2021 г. Приходите за бъдещи периоди за 2020 г. и 2019 г. са съответно 27 хил.лв. и 43 хил.лв.

12. ПРИХОДИ ОТ АРЕНДА

Към 31 декември 2020 Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 25,864 дка (31 декември 2019: 35,724 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 545 хил. лв.(2019: 740 хил. лв.). Приходите от реинтегрирани провизии за обезценка на вземания от аренда са в размер на 62 хил. лв за 2020 г.(2019: 86 хил.лв)

13. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Приходи от продажба на земеделски земи	1 960	4 785
Отчетна стойност на продадените земи	(2 161)	(4 931)
ОБЩО	(201)	(146)

14. ПЕЧАЛБА ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Приходи от преоценка	278	834
Разходи от преоценка	(243)	(64)
ОБЩО	35	770

15. РАЗХОДИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Разходи по продажба на земеделска земя	(69)	(194)
Разходи по аренда на земеделска земя	(37)	-
Разходи за посредническа услуга	(68)	(78)
Разходи за обезценка на вземания	(259)	(229)
ОБЩО	(433)	(501)

16. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Възнаграждение на обслужващото дружество	(43)	(43)
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	(43)	(41)

Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	(60)	(61)
Други разходи	(96)	(20)
ОБЩО	(242)	(165)

17. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Финансови приходи	3	5
Финансови разходи	(236)	(145)
ОБЩО	(233)	(140)

18. ДОХОД НА АКЦИЯ

Доходът на акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно-претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции, емитирани или изкупени обратно през периода, умножени по средно-времевия фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

Доходът на акция е изчислен в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Печалба за периода	(467)	644
Средно претеглен брой акции (хиляди)	27 962	27 962
Доход на акция (лв.)	-	0,0230

Средно-претегленият брой на акциите за периода е изчислен на база 365 дни.

19. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦДС чл. 29 , Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал.3 и при спазване на чл.247а, от Търговския закон.

За 2020 и 2019 финансовият резултат, преобразуван по реда на (ЗДСИЦДС – чл.29 ал.3 за 2020 г) и (ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3 за 2019г.), а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	(467)	644
<i>Корекция за:</i>		
(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл.29,ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)	(35)	(770)
(Печалба) от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)	201	145
Разлика между продажна цена и историческа стойност на	819	2 231

имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)
 Намален с плащанията по за погасяване на главници по
 банкови кредити по чл.26, ал.2, н.2 от ЗДСИЦДС (чл.29, ал.3,
 т.7 от ЗДСИЦДС)

(4 779)

-

*Коригиран финансов резултат по реда на чл. 29, ал. 3, от
 ЗДСИЦДС:*

Печалба за разпределение

(4 261)

2 250

Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен
 резултат

90%

90%

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ДИВИДЕНТ

-

2 025

20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Балансовите стойности на финансовите активи пасиви към 31 декември 2020 и 2019 по категориите определени, в съответствие с МССФО 9 Финансови инструменти:

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
<i>Финансови активи</i>		
Търговски и други вземания	1 108	1 245
Парични средства и парични еквиваленти	3 413	3 652
	<u>4 521</u>	<u>4 897</u>
<i>Финансови пасиви</i>		
Задължения по лихвени заеми	9 863	4 634
Търговски и други задължения	163	2 188
	<u>10 026</u>	<u>6 822</u>

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 (зеделелски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена 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

лимита, 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 и чрез публично предлагане на акции.

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Матуритетът на финансовите пасиви, базиран на недисконтираните парични потоци, е представен в следната таблица:

Финансови пасиви

	До 1 г.	Между 1 г. и 2 г.	Между 3 г. и 5 г.	Над 5 г.	Общо
Към 31 декември 2020					
Задължения по лихвени заеми	-	9 863	-	-	9 863
Търговски и други задължения	163	-	-	-	163
Общо	<u>163</u>	<u>9 863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10 026</u>
Към 31 декември 2019					
Задължения по лихвени заеми	-	4 634	-	-	4 634
Търговски и други задължения	2 188	-	-	-	2 188
Общо	<u>2 188</u>	<u>4 634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6 822</u>

Справедливи стойности

Дружеството няма финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. МСФО 7 изисква оповестяване на справедливата стойност на всички финансови активи и пасиви, освен в случаите когато балансовата стойност се приближава до справедливата стойност.

Дружеството използва следната йерархия за определяне и оповестяване на справедливата стойност:

- Ниво 1: Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2: Други хипотези освен включените в Ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;
- Ниво 3: Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите активи и пасиви се приближава до тяхната балансова стойност, поради краткосрочния им характер, с изключение на инвестиционните имоти. Дружеството е класифицирало оценката на инвестиционните имоти в ниво 2, съгласно йерархията според МСФО 13.

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

22. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 5) и всички дружества от групата на крайното холдингово дружество – Вентчър Екуити България ЕАД.

Извършените сделки се отнасят главно до:

- покупки и продажби на инвестиционни имоти;
- предоставяне на аванси за покупка на инвестиционни имоти;
- оказване на управленски услуги.

Начислените възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2020 и 2019 възлизат съответно на 50 хил. лв. и 50 хил. лв.

Към 31 декември 2020 и 2019 неуредените разчети със свързани лица са както следва:

		Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Агроенерджи АДСИЦ	Предоставени аванси	352	352
Агроенерджи АДСИЦ	Аренда	180	180
Агровенчър Норт Уест	Аренда	56	56
Екопроекти ООД	Аренда	70	70
ОБЩО		658	658

През периода е начислена обезценка в размер на 66 хил.лв.

23. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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“-АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ в град София, бул. „Патриарх Евтимий“ 22.

Съществени условия по Предложението за обратно изкупуване са:

-**Търгов предложител:** „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ;

- **Инвестиционен посредник**, упълномощен от „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ 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 ЗПЩК, 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.

Не съществуват други значими събития след края на отчетния период, които да оказват влияние върху финансовия отчет или върху бъдещите дейности на Дружеството.

Дата на съставяне: 26.03.2021 г.

Дата на одобряване от СД на „Агроенерджи Инвест ” АДСИЦ : 29.03.2021 г.

Изготвил:

/К. Цигуларова /

Изпълнителен Директор :

/Г. Маркова /