

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ**  
**ЗА 2020 г.**

## 1. **Обща информация за "Агроенерджи" АДСИЦ. Набран капитал. Основни партньори**

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

Дружеството е създадено през 2008 на Учредително събрание, проведено на 14 февруари 2008 с капитал 500,000 лева, разпределен в 500,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка и е вписано в търговския регистър на 15 април 2008г.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, бул. „Патриарх Евтимий“ № 22, ет.1 , тел.: 02/9870520, факс: 02/9862543, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): [p.halacheva@agroenergy.bg](mailto:p.halacheva@agroenergy.bg) , електронна страница (web-site): <http://agroenergy.bg/>

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 200087788.

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 е дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). 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 № 601-ДСИЦ от 11 юни 2008 г.на Комисия за финансов надзор.

Съгласно Закона за дружествата за специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите в състав:

- Данаил Михайлов Каменов
- Людмил Георгиев Александров
- Паулина Стефанова Халачева – Изпълнителен директор

Във връзка с влезлите в сила изменения и допълнения на ЗППЦК от м. август 2017 г. и въвеждането на задължение за емитентите на ценни книжа да разполагат с идентификационен код на правния субект /т.нар. LEI код - Legal Entity Identifier/,

„Агроенерджи“ АД СИЦ получи потвърждение за присвояване на LEI код: 485100QHR182SPUTIN2 на 15.11.2017 г.

На **29.06.2020 г.** е проведено редовно Общо събрание на акционерите в дружеството, на което са взети следните решения: ОСА приема отчета на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.; ОСА приема годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г. (включващ и Доклад по чл.12, ал.1 от Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията) и доклада на специализираното одиторско предприятие; ОСА приема Доклада на Одитния комитет на „Агроенерджи“-АДСИЦ за дейността му през 2019 г.; ОСА приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите на „Агроенерджи“-АДСИЦ за 2019 г; ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.; ОСА избира г-н Стоян Димитров Стоянов, диплом № 0043 на ИДЕС, за регистриран одитор, който да провери годишния финансов отчет на „Агроенерджи“-АДСИЦ за 2020 г.

На **19.10.2020 г.** е проведено извънредно Общо събрание на акционерите в дружеството, на което са взети следните решения:

По точка 1:

1.1. Общото събрание на акционерите приема решение по чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ за изричен отказ от издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на недвижими имоти – Лиценз № 66-ДСИЦ/06.08.2008 г., издаден от Комисията за финансов надзор, и възлага на изпълнителния директор на дружеството по реда и в срока по чл.16а, ал.3 от ЗДСИЦ да внесе в Комисията за финансов надзор искане за отнемане на издадения лиценз.

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

По точка 2:

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

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

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

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

а/ чл.1, ал.3 от устава се отменя;

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

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

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

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

С Решение № 821-ДСИЦ/10.11.2020 г., влязло в сила на 24.11.2020 г., Комисията за финансов надзор отказа да отнеме лиценз на дружеството като АДСИЦ, поради обстоятелството, че на проведеното на 19.10.2020 г. общо събрание на акционерите не е представено Предложение за обратно изкупуване на акциите на „Агроенерджи“-АДСИЦ съгласно чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ и чл.115, ал.5 ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл.149б ЗППЦК.

На **17.03.2021** г. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите в дружеството, на което са 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 № 66-ДСИЦ/06.08.2008 г., издаден от Комисията за финансов надзор, и възлага на изпълнителния директор на дружеството по реда и в срока по чл.18, ал.7 ЗДСИЦДС да внесе в Комисията за финансов надзор искане за отнемане на издадения лиценз.

1.2. Приема под условие - след влизането в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценз на „Агроенерджи“-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“ 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“-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 изпълнителния директор на дружеството да ги заяви за вписване в Търговския регистър и да ги оповести по реда на ЗППЦК.

По точка 2:

2.1. Одобрява проекта за Предложение за обратно изкупуване на акциите от капитала на „Агроенерджи“-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 изпълнителния директор на дружеството по реда и в срока по чл.18, ал.6 от ЗДСИЦДС да подаде 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 1.1. Предложението за обратно изкупуване се отправя от „Агроенерджи“-АДСИЦ единствено с оглед изпълнението на нормативното изискване по чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ) и съгласно влязло в сила Решение № 821-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“-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“-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 от с решението по точка 2.1 от настоящия протокол.

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 изпълнителния директор, след влизането в сила на решението, да

внесе в Комисията за финансов надзор заявление за отписване на дружеството от регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

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“-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 изпълнителния директор на дружеството да представи актуализиран устав в Търговския регистър по партидата на дружеството.

На 22.03.2021 г. Агроенерджи АДСИЦ с вх.№ РГ-05-1453-1#1 / 22.03.2021 г. внесе в Комисията за финансов надзор заявление по чл.18, ал.6 от ЗДСИЦДС за одобрение на Предложението за обратно изкупуване на акциите от капитала на „Агроенерджи“-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“ АДСИЦ в град София, бул. „Патриарх Евтимий“ 22.

#### **Съществени условия по Предложението за обратно изкупуване са:**

**-Търгов предложител:** „Агроенерджи“ АДСИЦ, ЕИК 200087788, 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 в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им.

**-Обект на Предложението за обратно изкупуване:** 18 500 000 акции с право на глас, представляващи 100 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Агроенерджи“ АДСИЦ;

**- Инвестиционен посредник,** упълномощен от „Агроенерджи“ АДСИЦ, е „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД;

**- Предложена цена** по Предложението за обратно изкупуване: 1,65 лева (един лев и шестдесет и пет стотинки) за една акция;

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

Използван метод	Тегло, %	Цена на акция, лв
<i>Оценъчни методи</i>		
ДПП	50.00%	1.51
НСА	50.00%	1.27
Средна претеглена от оценъчните методи		1.39
Справедлива цена съгласно чл.5, ал.3 от Наредба 41		1.39
Цена съгласно чл. 150 от ЗППЦК		1.39
<b>Предлагана цена</b>		<b>1.65</b>

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“ АДСИЦ е определена съгласно чл.5, ал.3 от Наредба 41, като са използвани методите, посочени по-горе в таблицата.

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

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

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

**- Информация относно намеренията на предлагателя:** Предложението за обратно изкупуване се отправя от „Агроенерджи“ АДСИЦ с оглед изпълнението на нормативното изискване по чл.18, ал.2 ЗДСИЦДС (чл.16а, ал.2 ЗДСИЦ-отм.), като задължителна предпоставка за доброволен отказ от лиценз по реда на чл.16, т.4 от ЗДСИЦДС (чл.16, ал.1, т.4 от ЗДСИЦ-отм.), решение за което е взето на извънредно общо събрание на акционерите в „Агроенерджи“ АДСИЦ, проведено на 17.03.2021 г. Всички акции от капитала на дружеството се притежават от „Вентчър Екуити България“ ЕАД, ЕИК 200355640, което заявява, че няма да приеме отправеното

Предложение за обратно изкупуване. При изпълнение на процедурата по чл.18 от ЗДСИЦДС и влизане в сила на решение на Комисията за финансов надзор за отнемане на лиценза на „Агроенерджи“ АДСИЦ на основание чл.16, т.4 от ЗДСИЦДС - поради доброволен отказ, дружеството ще загуби статут на дружество със специална цел и ще продължи да съществува като акционерно дружество, като на проведеното на 17.03.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите 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.

**До деня на настоящия доклад Комисията за финансов надзор не е взела отношение по Предложението за обратно изкупуване.**

За периода 01.01.2020 - 31.12.2020, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2020 общият размер на записания капитал на дружеството е в размер на 18 500 000 /осемнадесет милиона и петстотин хиляди/ лева, разпределен в 18 500 000 /осемнадесет милиона и петстотин хиляди / броя обикновени акции, 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 ” АДСИЦ към 31.12.2020**

Акционер	Брой акции	%
"ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД	18 500 000	100,00

„Вентчър Екуити България” ЕАД упражнява правото на глас в ОСА по 18 500 000 броя акции от капитала на публичното дружество, пряко

На 14.08.2020 г. с уведомление за значително дялово участие „Вентчър Екуити България” ЕАД уведоми дружеството, че е придобило още 25 000 акции от капитала на «Агроенерджи» АДСИЦ, с което „Вентчър Екуити България” ЕАД се установява като собственик на 100 % от акциите от капитала на дружеството.

**Важни събития в развитието на емитента**

От учредяването си до момента „Агроенерджи“ АДСИЦ:

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

През 2020 „Агроенерджи“ АДСИЦ е извършило продажба на 202 дка. земя. Към 31.12.2020 година:

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

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

**Банка депозитар** на Дружеството е „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София., ул. „Н.В.Гогол“ № 18-20.

**Обслужващо дружество** - При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на „Агроенерджи Мениджмънт“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Патриарх Евтимий“, № 22.

#### **Оценители на придобиваните недвижими имоти:**

„Колиърс Интернешънъл“ ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти- земеделски земи.

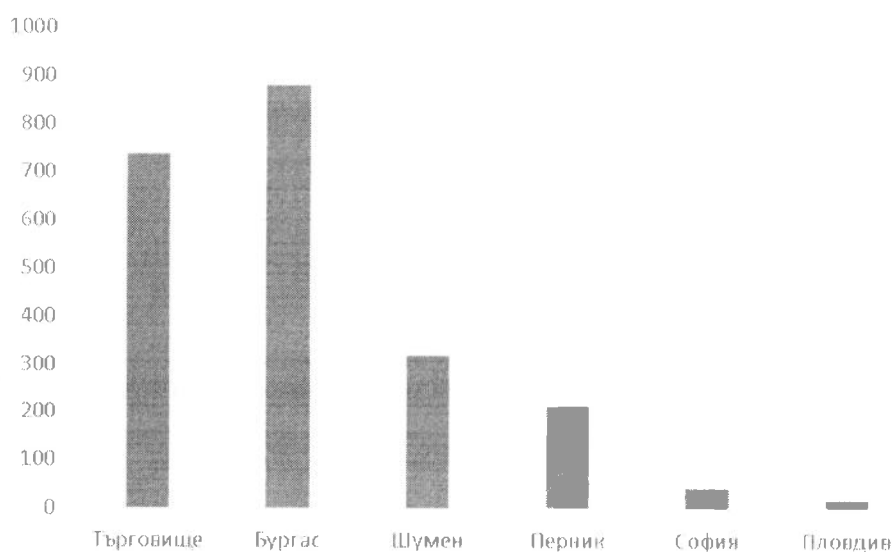
#### **Одитор:**

На заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 29.06.2020 г., за одитор, който да провери и завери финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. бе избран г-н Стоян Димитров Стоянов, диплом № 0043 на ИДЕС.

#### **Инвестиционен портфейл**

Дружеството секюритизира изключително земеделски земи. Към 31 декември 2020 г. Дружеството притежава общо 2214 дка земеделска земя. Разпределението на земята по области е както следва:

Област	Площ	%
Търговище	738	33,33%
Бургас	881	39,79%
Шумен	319	14,41%
Перник	212	9,57%
София	44	2,00%
Пловдив	20	0,90%
<b>Общо</b>	<b>2 214</b>	<b>100,00%</b>



## 2. Финансова информация

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на **24 049** хил. лв. През 2020 г. Дружеството реализира загуба в размер на **(146)** хил. лв.

## 3. Важни събития, настъпили след датата на баланса

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

#### **4. Управление на бизнес рисковете**

Дружеството осъществява дейността си в сферата на инвестициите в недвижими имоти основните рискове, на които е изложено, са свързани с развитието на сектора на недвижими имоти в България и по-конкретно в областта на земеделските земи. По-долу са посочени специфичните рискови фактори, на които е изложено Дружеството:

- Спад в пазарните цени на земеделските земи и наемите;
- Увеличаване на разходите за застраховки;
- Зависимост на приходите от финансовото състояние на наемателите;
- Неочаквани разходи за поддръжка;
- Риск от настъпване на незастраховано събитие.

#### **5. Управление на бизнес рисковете (продължение)**

Освен специфичните рискови фактори, Дружеството е изправено пред някои общи рискове, свързани с бизнес обстановката в България:

- Риск от неблагоприятни законодателни промени;
- Риск от икономически спад;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск.

#### **6. Клонове**

Дружеството не е създавало и регистрирало клонове.

#### **7. Информация по чл.187 от Търговския закон**

Дружеството не е придобивало и не притежава собствени акции.

#### **8. Информация по чл.247 от Търговския закон**

- а) Общата сума, платена като възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2020 г., възлиза на 36 хил. лв.;
- б) Членовете на Съвета на директорите нямат специални права да придобиват акции и облигации, издадени от Дружеството;
- г) Членовете на Съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;
- д) Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или



**agroenergy**

a member of  
Venture Equity Bulgaria group

---

кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, е показано в следващата таблица:

<i>Член на съвета</i>	<i>Данаил Каменов</i>	<i>Людмил Александров</i>	<i>Паулина Халачева</i>
Участие като неограничено отговорен съдружник	Няма	Няма	Няма
Притежаване на повече от 25% от друго дружество	Няма	Няма	Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479
Участие в управлението на други дружества или кооперации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Гл. изп. директор</li> <li>• Катекс АД, ЕИК 833067570 – член на НС</li> <li>• Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 – Изп. директор</li> <li>• Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД</li> <li>• КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител</li> <li>• Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител</li> <li>• Индуриалконтрол ООД, ЕИК 130154699 – управител</li> <li>• Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД и ИД</li> <li>• Хидроенержи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 - управител</li> <li>• Агродийлинг АД, ЕИК 148077961</li> <li>• Агроенерджи Вентчър ЕАД, ЕИК 203605266 – член на СД</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Изп. директор</li> <li>• Алмагест АД, ЕИК 175340142 – Изп. директор</li> <li>• Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – Изп. директор</li> <li>• КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител</li> <li>• Хидроенержи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 - управител</li> <li>• Агровенчър Норт Уест ООД, ЕИК 175366589 - управител</li> <li>• Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 управител</li> <li>• Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител</li> <li>• Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 -изп.директор</li> <li>• Хидроват АД, ЕИК 101060962 – изп.директор</li> <li>• Аверс ЕООД, ЕИК 101056387 - управител</li> </ul>	Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 – управител <ul style="list-style-type: none"> <li>• Агроенерджи Инвест АДСИЦ, ЕИК 175048939 – изпълнителен директор</li> <li>• Агроенерджи Вентчър ЕАД, ЕИК 203605266 – изпълнителен директор</li> </ul>

<i>Член на съвета</i>	<i>Данаил Каменов</i>	<i>Людмил Александров</i>	<i>Паулина Халачева</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Аверс ЕООД, ЕИК 101056387 - управител</li> <li>• Пиктор Инвестмънт ООД, ЕИК 200880969 – управител - управител</li> </ul>		

**9. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция**

Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Ася Николова Петрова, тел. (02) 9870520, адрес за кореспонденция гр. София, бул. Патриарх Евтимий 22, ет.4.

**10. Промени в цената на акциите на Дружеството**

На 14.08.2020 г. с уведомление за значително дялово участие „Вентчър Екуити България“ ЕАД уведоми дружеството, че е придобило на извънборсов пазар XOFF още 25 000 акции от капитала на «Агроенерджи» АДСИЦ, с което „Вентчър Екуити България“ ЕАД се установява като собственик на 100 % от акциите от капитала на дружеството.

**11. Структура на капитала на Дружеството**

Основният капитал на Дружеството е в размер на 18.500.000 лева, разпределен в 18.500,000 броя обикновени без налични акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка.

Към 31 декември 2020 акционери в Дружеството са:

	31 декември
	2020
	% от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	<hr/> 100,00
	<hr/> <b>100,000</b> <hr/>

**12. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Решенията за назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите и изменения и допълнения в Устава се взимат от Общото събрание на акционерите, с мнозинство не по-малко от 3/4 от представения капитал. Общото събрание е редовно, ако на него са представени поне половината акции. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни след първото и то е законно, независимо от представения на него капитал.

**13. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар. Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗДСИЦ и ДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

#### **14. Програма за прилагане на международните стандарти за добро корпоративно управление**

Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление.

#### **16. Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично 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**

##### **а. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи**

Към 31.12.2020 г. "Агроенерджи" АДСИЦ е отдало под аренда 1410 дка земеделска земя, представляващи 63.69 % от притежаваната земеделска земя.

**б. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на финансовия отчет**

Няма

**в. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

"Агроенерджи" АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти.

**Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда**

Вземанията по договори за аренда/наем на недвижими имоти, собственост на „Агроенерджи“ АДСИЦ са в размер на 195 хил.лв.

Общо земи към 31.12.2020	Отдадени под наем/аренда към 31.12.2020	% отдадени земи към 31.12.2020	Дължим а рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2020	Платен а рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2020	% съотношение	Неплатена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2020	% съотношение
2214	1410	63,69%	216000	21000	9,72%	195 000	90,28 %

15.03.2021 г.

Изпълнителен директор:

/Паулина Халачева/



## Информация по чл.32, ал.1, т.4 от Наредба № 2 (Приложение № 11 от Наредба № 2)

### Информация относно публичното дружество

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31 декември 2020 акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2020 % от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	100.000
	<hr/>
	<b>100,000</b>

Дружеството не е емитирало акции от различни класове. Всички акции от капитала на

дружеството са обикновени с право на глас.

**2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Няма ограничения при прехвърлянето на акции от капитала на дружеството.-

**3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Вентчър Екуити България ЕАД (ЕИК 200355640) притежава пряко повече от 5 % от капитала на дружеството – 100,00 % от капитала.

**4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Няма акционери, притежаващи специални контролни права.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Няма акционери, служители на дружеството, които да не упражняват непосредствено правата си по акциите.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване**

на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма ограничения.

**7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

Не дружеството не е известно да е налице споразумение между акционерите, което да може да доведе до ограничения в прехвърлянето на акции или на правото на глас.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

а/ назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се извършва с решение на ОСА, взето с мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции.

б/ изменения и допълнения в устава се извършват с решение на ОСА, взето с мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции.

**9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите

дружества, и с банката –депозитар (при спазване на разпоредбите на ЗППЦК)и контролиране на изпълнението им;

3. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

4. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;

5.определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

6. инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и устава;

7. свикване на Общото събрание, включително при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

8. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

9. откриване на клонове и представителства;

10. вземане на решения по чл.236, ал.3 ТЗ, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

11. В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 200 000000 /двеста милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

12. В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 200 000000 /двеста милиона/ лева.

13. решава други въпроси от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и устава.

Съветът на директорите не може да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действителен ефект се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключенето по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служителите за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма такива.

Изпълнителен директор:

/Паулина Халандева/



**Информация относно „АГРОЕНЕРДЖИ” АДСИЦ съгласно чл. 31, ал.1 от ЗДСИЦС и чл. 41, ал. 1, т. 7 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация към 31.12.2020 г.**

- 1. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:**

<b>Вид имот</b>	<b>Начин на ползване</b>	<b>Площ в декари</b>	<b>Дял от общо секюритизираните имоти</b>
Земеделска земя	Аренда	1410	64%

- 2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, , както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет;**

Не е осъществявана такава сделка.

- 3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;**

Не са извършвани строежи, ремонти или подобрения на закупените земеделски земи.

- 4. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда;**

Към 31.12.2020 г. неплатените към дружеството наеми по договори за наем и аренда са в размер на 195 хил. лева.

- 5. Информация за недвижими имоти на територията на друга държава-членка:**

Няма такива

- 6. Информация съгласно чл.31, ал.1, т.5 от ЗДСИЦС:**

а/ по чл.5, ал.7 и 9 от ЗДСИЦС:



**agroenergy**

a member of  
Venture Equity Bulgaria group

- 100 % от активите на Агроенерджи АДСИЦ са в резултат на дейността по чл 5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС
- 100 % от брутните приходи на Агроенерджи АДСИЦ са в резултат на дейността по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС.

**б/ по чл.25, ал.1-5 ЗДСИЦДС:**

Агроенерджи АДСИЦ няма инвестиции по чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС

**в/ по чл.26, ал.1 и 2 от ЗДСИЦДС:**

Агроенерджи АДСИЦ не е извършвало сделки по чл.25, ал.1 и ал.2 ЗДСИЦДС.

15.03.2021 г.

Изп. директор: .....

/П.Халачева/

