

**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