

До  
Общото събрание на акционерите  
във "ФЗЗ МЕЛ ИНВЕСТ" АДСИЦ

**ДОКЛАД**  
на основание чл. 114а ЗППЦК  
по точка десета от дневния ред на свиканото за 30.06.2011 г.  
Общо събрание на акционерите във  
"ФЗЗ МЕЛ ИНВЕСТ" АДСИЦ

**Уважаеми Акционери,**

Съветът на директорите на „ФЗЗ Мел Инвест“-АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да даде съгласие за това дружеството да сключи следните сделки:

1. Да придобие от "Агроенерджи"-АДСИЦ (чрез нотариални актове за покупка-продажба или чрез договор по чл. 15 ТЗ) до 42 300 дка земеделска земя, съгласно Приложение № 1, неразделна част от настоящия доклад;

2. Да придобие от "Агровенчър Норт Уест" ООД (чрез нотариални актове за покупка-продажба или чрез договор по чл. 15 ТЗ) до 6 100 дка земеделска земя, съгласно Приложение № 2, неразделна част от настоящия доклад;

3. Да придобие от "Екопроекти"-ООД (чрез нотариални актове за покупка-продажба или чрез договор по чл. 15 ТЗ) до 4 800 дка земеделска земя, съгласно Приложение № 3, неразделна част от настоящия доклад.

В резултат на предлаганата сделка активите, посочени в Приложение № 1, 2 и 3, биха били прехвърлени в полза на "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ.

1. Както във "Фонд за земеделска земя Мел Инвест"-АДСИЦ, така и в „Агроенерджи“-АДСИЦ (ЕИК 200087788) "Вентчър Екуити България" ЕАД (ЕИК 200355640) притежава пряко повече от 25 на сто от капитала.

2. "Вентчър Екуити България" ЕАД (ЕИК 200355640) притежава пряко повече от 25 на сто от капитала както на "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ (ЕИК 175048939), така и на "Агровенчър Норт Уест" ООД (ЕИК 175366589).

3. Едноличен собственик на капитала на „Екопроекти“-ЕООД (ЕИК 105553493) е „Агровенчър“-АД (ЕИК 200064834). «Вентчър Екуити България»-ЕАД притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на «Агровенчър»-АД, респ.- притежава непряко повече от 25 на сто от капитала на «Екопроекти»-ЕООД.

Според чл. 114, ал. 5, т. 2 ЗППЦК, „заинтересувано“ е лице, което притежава пряко или непряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, когато то притежава повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание и на друго дружество, което е страна по сделка с публичното дружество. Ето защо считаме, че "Вентчър Екуити България" ЕАД се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК, а сделка между „Агроенерджи“-АДСИЦ/„Агровенчър Норт Уест“-ООД/„Екопроекти“-ЕООД и „ФЗЗ Мел Инвест“-АДСИЦ би била сделка от вида по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ ЗППЦК - сделка с участие на заинтересувано лице, с която „ФЗЗ Мел Инвест“-АДСИЦ ще придобие дълготрайни активи на стойност над 2 на сто от стойността на активите си съгласно счетоводния баланс на дружеството. За действителността на посочената сделка законът изисква предварителното съгласие (разрешение) на общото събрание на публичното дружество.

Освен посочената по-горе формална заинтересуваност по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 ЗППЦК, "Вентчър Екуити България" ЕАД няма нарочен интерес от сключването на сделките между „Агроенерджи“-АДСИЦ/„Агровенчър Норт Уест“ ООД/„Екопроекти“-ЕООД, от една страна, и „ФЗЗ Мел Инвест“-АДСИЦ, от друга страна.

В изпълнение на изискванията на чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК, Съветът на директорите на "ФЗЗ Мел Инвест"-АДСИЦ възложи на независим оценител с необходимите квалификации и опит - „Консултантска къща „Амрита“-ООД, да извърши пазарна оценка на земеделската земя по *Приложение № 1* (собственост на „Агроенерджи“-АДСИЦ), *Приложение № 2* (собственост на „Агровенчър Норт Уест“-ООД) и *Приложение № 3* (собственост на „Екопроекти“-ЕООД).

Пазарната оценка, изготвена от „Консултантска къща „Амрита“-ООД, представлява *Приложение № 4*, неразделна част от настоящия доклад.

Предвид обстоятелството, че предмет на оценката е земеделска земя, в цената на отделните поземлени имоти от която не са налице сериозни отклонения, оценката е изготвена на декар, по области, землища и категории, с посочване на пазарната цена в минимална и максимална стойност. Средната пазарна цена на целия пакет земеделска земя, предмет на предлаганото изкупуване, е в размер 16 649 000 лева, в т.ч.: а) от „Агроенерджи“-АДСИЦ – 13 191 000 лева, б) от „Агровенчър норт Уест“-ООД - 1 965 000 лева, в) от „Екопроекти“-ООД – 1 493 000 лева.

Неразделна част от настоящия доклад са декларация за това, че „Консултантска къща „Амрита“-ООД и оценителите й не са в каквато и да било форма на зависимост от "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ, от Съвета на директорите на "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ като орган и от всяко от лицата, членове на Съвета на директорите на "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ.

Икономическата изгода за "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ се изразява в няколко насоки:

а) придобиваният пакет земеделска земя е разпределен в землища, в които съществуват значителни възможности за концентрация и последваща комасация на придобиваните земи и от тази гледна точка са изключително атрактивни за "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ - комасираната земя е с 2.5 до 3 пъти по-висока стойност от некомасираните парцели. В голяма част от землищата, в които се предлага придобиване на площи, "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ вече притежава земеделска земя, което още повече ще увеличи възможностите за комасиране на парцелите;

б) районите, в които "ФЗЗ Мел Инвест" АДСИЦ ще придобие земя чрез сделката, се характеризират със засилен в последно време интерес от страна на големи и стабилни арендатори, което е предпоставка за повишаване на текущия доход от земята под формата на ренти;

в) референтните цени за земеделските земи, в т.ч. тези, използвани от специализираните оценители (вкл. Консултантска къща "Амрита"), се отнасят за сделки за земеделска земя "на дребно", т.е. когато продавачите са индивидуални лица. В случая, планираната сделка е за придобиване на значителен пакет (ок. 53 200 дка), като обикновено в тези случаи цената на сделките е значително по-висока. Допълнително, прехвърлянето на големи пакети води до икономии от транзакционни разходи, най-вече нотариални такси, както и намаляване на административните усилия по реализиране на сделките;

Предвид горното, намираме предлаганата сделка за икономически целесъобразна за ФЗЗ „Мел Инвест“-АДСИЦ.

***Предвид горното, предлагаме Общото събрание на акционерите да приеме следното решение:***

***„На основание чл. 114 от ЗППЦК, Общото събрание на "ФЗЗ МЕЛ ИНВЕСТ" АДСИЦ овластява Съвета на директорите и Изпълнителните директори да сключат следните сделки:***

***1. Да придобие от "Агроенерджи"-АДСИЦ (ЕИК 175366589) – чрез нотариални актове за покупко-продажба или чрез договор по чл. 15 ТЗ за покупка на част от търговско предприятие (включваща като елементи права и фактически отношения), до 42 300 дка земеделска земя, съгласно Приложение № 1, неразделна част от настоящия доклад, при покупна цена, съгласно пазарната оценка, съдържаща се в доклада на определения от Съвета на директорите независим експерт-оценител по чл. 114а, ал. 4 от***


**ЗППЦК – Консултантска къща „Амрита“-ООД, представляваща Приложение № 4, неразделна част от настоящия доклад;**

**2. Да придобие от "Агровенчър Норт Уест"-ООД (ЕИК 175366589) – чрез нотариални актове за покупко-продажба или чрез договор по чл. 15 ТЗ за покупка на част от търговско предприятие (включваща като елементи права и фактически отношения), до 6 100 дка земеделска земя, съгласно Приложение № 2, неразделна част от настоящия доклад, при покупна цена, съгласно пазарната оценка, съдържаща се в доклада на определения от Съвета на директорите независим експерт-оценител по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК – Консултантска къща „Амрита“-ООД, представляваща Приложение № 4 неразделна част от настоящия доклад;**

**3. Да придобие от "Екопроекти"-ЕООД (ЕИК 105553493) – чрез нотариални актове за покупко-продажба или чрез договор по чл. 15 ТЗ за покупка на част от търговско предприятие (включваща като елементи права и фактически отношения), до 4 800 дка земеделска земя, съгласно Приложение № 3, неразделна част от настоящия доклад, при покупна цена, съгласно пазарната оценка, съдържаща се в доклада на определения от Съвета на директорите независим експерт-оценител по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК – Консултантска къща „Амрита“-ООД, представляваща Приложение № 4 неразделна част от настоящия доклад;**

**На основание чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК, заинтересуваното лице „Венчър Екуити България“-ЕАД няма право да упражнява право на глас при вземането на решения по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК."**

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

  
Гергана Стоичкова Любова

  
Евгени Руменов Янков

  
Карамфила Георгиева Стоянова

  
Мария Стефанова Михайлова

