

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ
ЗА 2016 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 , 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 (ЗДСИЦ) 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 2008г.на Комисия за финансов надзор.

Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите в състав:

а/ до 28.06.2016 г.:

- Данаил Михайлов Каменов
- Людмил Георгиев Александров
- Паулина Стефанова Халачева – Изпълнителен директор
- Светослав Божков Божилов
- Николай Недков Добрилов

б/ след 28.06.2016 г.:

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

На проведеното редовно общо събрание на акционерите на „Агроенерджи“ АДСИЦ, гр. София на 20.06.2016 г. бяха взети следните решения:

По точка първа:

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2015 г.

По точка втора:

Приема годишния финансов отчет на дружеството за 2015 г. и доклада на специализираното одиторско предприятие.

По точка трета :

Приема Доклада на Одитния комитет на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за дейността му през 2015 г.

По точка четвърта:

Приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за 2015 г.

По точка пета:

Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2015 г.

По точка шеста:

Избира „Делойт Одит“-ООД (ЕИК 121145199) за специализирано одиторско предприятие (регистриран одитор), което да провери годишния финансов отчет на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за 2016 г.

По точка шеста А:

1. Освобождава г-н Светослав Божков Божилов и г-н Николай Недков Добрилов като членове на Съвета на директорите на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ;
2. Занапред Съветът на директорите на дружеството ще се състои от трима членове при следния състав:

- Людмил Георгиев Александров;
- Данаил Михайлов Каменов и
- Паулина Стефанова Халачева.

По точка седма:

1. Преизбира членовете на Съвета на директорите в състава му след решението по т.6а – г-н Людмил Георгиев Александров, г-н Данаил Михайлов Каменов и г-жа Паулина Стефанова Халачева, за нов 5-годишен мандат – до 20.06.2021 г.;

2. Възлага на изпълнителния директор на Дружеството да извърши необходимите действия за заличаване в Търговския регистър по партидата на Дружеството на датата 14.02.2014 г. като дата на изтичане на мандата на Съвета на директорите и за вписване на новата дата на изтичане на мандата на Съвета на директорите – 20.06.2021 г.

3. Потвърждава състава и мандата на Съвета на директорите за периода от 14.02.2014 г. до деня на настоящото събрание.

За периода 01.01.2016 - 31.12.2016, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2016 общия 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 31.12.2016

Акционер	Брой акции	%
"ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД	18 475 000	99.9

„ВентчърЕкуити България” ЕАД упражнява правото на глас в ОСА по 18 475 000 броя акции от капитала на публичното дружество, пряко

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 ВентчърЕкуити 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 2016 „Агроенерджи” АДСИЦ не е извършило продажба на притежаваната земеделска земя.

- 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-зеделски земи

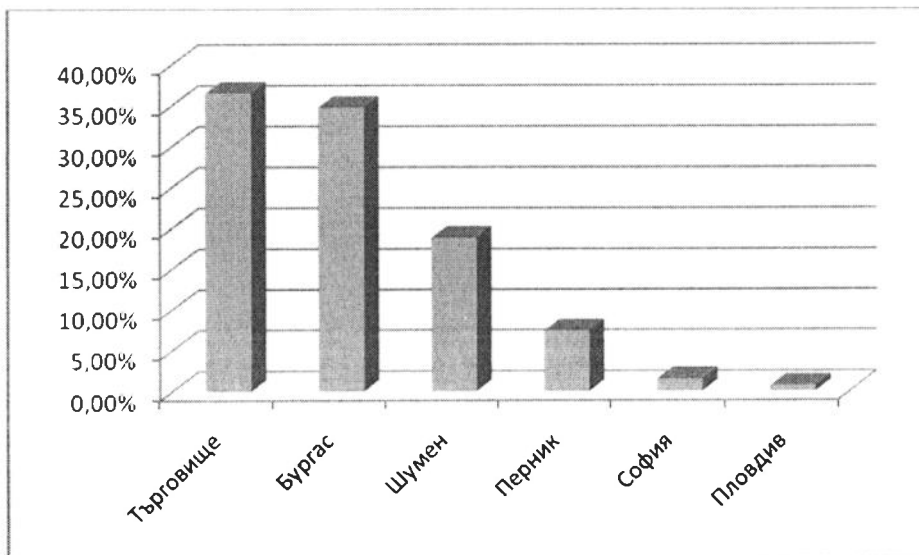
Одитор:

На заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 20.06.2016 г., за одитор, който да провери и завери финансовите отчети на Дружеството за 2016г., бе избрано специализирано одиторско предприятие "Делойт Одит" ООД.

Инвестиционен портфейл

Дружеството секюритизира изключително земеделски земи. Към 31 декември 2016 г. Дружеството притежава общо 2852дка земеделска земя. Разпределението на земята по области е както следва:

<i>Област</i>	<i>Площ</i>	<i>%</i>
Търговище	1 043	36,58%
Бургас	993	34,83%
Шумен	538	18,88%
Перник	212	7,42%
София	45	1,57%
Пловдив	21	0,72%
Общо	2 852	100,00%



2. Финансова информация

Към 31.12.2016 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на **24 318**хил. лв. През 2016 г. Дружеството реализира загуба в размер на 56хил. лв.

3. Важни събития, настъпили след датата на баланса

Няма

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.

През 2016 г. от най-съществено значение ще бъде отражението на глобалната икономическа криза върху цените на недвижимите имоти в България и по-конкретно върху цените на земеделските земи.

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.

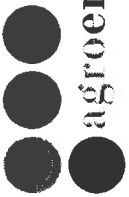
8. Информация по чл.247 от Търговския закон

- а) Общата сума, платена като възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2016 г., възлиза на 42 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 кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, е показано в следващата таблица:

Член на съвета	Светослав Божилов	Данаил Каменов	Людмил Александров	Николай Добрилов	Паулина Халачева
Участие като неограничено отговорен съдружник	Няма	Няма	Няма	Няма	Няма
Притежаване на повече от 25% от друго дружество	<p>ВентчърЕкуити България ЕАД, ЕИК 200355640</p> <p>Чрез <i>ВентчърЕкуити България ЕАД</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ХидроенерджиКонстръкшън ЕООД, ЕИК131117324 • Хидроенергетика Родопи ЕООД, ЕИК 120555042 • Индустиралконтрол ЕООД, ЕИК 130154699 • Агроенерджи АДСИЦ, ЕИК 200087788 • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 • АгровенчърНорт Уест ООД, ЕИК 175366589 • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 • Сомелиер 5 ЕООД, ЕИК 131290798 	Няма	Няма	<p>Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646</p> <p>Биант ООД, ЕИК 202390298</p>	Галеон 1 ЕООД, 131153479

Член на съвета	Светослав Божилов	Данаил Каменов	Людмил Александров	Николай Добрилов	Паулина Халачева
	<ul style="list-style-type: none"> • Агродийлинг АД, ЕИК 148077961 • Аверс ООД, ЕИК 101056387 • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 • Алмагест АД, ЕИК 175340142 • Агроенерджи Инвест АДСИЦ, ЕИК 175048939 • Норт Ист Дивелопмънт ООД, ЕИК 175277980 • Капатово, ЕИК 130552856 • Агроенерджи мениджмънт ООД, ЕИК 131134497 • Руно-Казанлък АД, ЕИК 123643298 • АгроенерджиВентчър ЕАД, ЕИК 203605266 				
Участие в управлението на други дружества	<ul style="list-style-type: none"> • ВентчърЕкуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Председател на СД • Агровенчър АД, ЕИК 	<ul style="list-style-type: none"> • ВентчърЕкуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Гл. изп. директор • Катекс АД, ЕИК 833067570 – 	<ul style="list-style-type: none"> • ВентчърЕкуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Изп. директор 	<ul style="list-style-type: none"> • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД 	<ul style="list-style-type: none"> Галеон 1 ЕООД, 131153479 управител • АгроенерджиВен

Член на съвета	Светослав Божилов	Данаил Каменов	Людмил Александров	Николай Добрилов	Паулина Халачева
или кооперации	200064834 – председател на СД • • Алмагест АД, ЕИК 175340142 •	член на НС • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 – Изп. директор • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител • Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител • Индустиалконтрол ООД, ЕИК 130154699 – управител • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • ХидроенерджиКонстръкшън ЕООД, ЕИК 131117324 • Агродийлинг АД, ЕИК <u>148077961</u> • АгроенерджиВентчър ЕАД, ЕИК 203605266	• Алмагест АД, ЕИК 175340142 – Изп. директор • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – Изп. директор • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител • • АгровенчърНорт Уест ООД, ЕИК 175366589 - управител • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 – управител • Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946	• Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СДБиант ООД, ЕИК 202390298	р ЕАД, 203605266 • Агроенерджи ИАДСИЦ, 175048939



agroenergy

a member of
Venture Equity Bulgaria Group

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

През 2016 г. не са сключвани сделки с акциите 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 2016 акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2016 % от капитала
ВентчърЕкуити България ЕАД	99,863
Юлиан Михайлов Белев	0,0676
Николай Недков Добрилов	0,0676
Бост АД	0,0021
	100,000

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. 19 ЗДСИЦ 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 устава.

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

Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление.

15. 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

16.

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

Към 31.12.2016 г. "Агроенерджи" АДСИЦ е отдало под аренда 1,565 дка земеделска земя, представляващи 55 % 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 229хил.лв.

Общо земи към 31.12.2016	Отдадени под наем/аренда към 31.12.2016	% отдадени земи към 31.12.2016	Дължима рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2016	Платена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2016	% съотношение	Неплатена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2016	% съотношение
2,852	1,565	55%	229,000	153000	40%	229000	60%

27.03.2017 г.

Изпълнителен директор:

/Паулина Хапачева/

