

АГРОЕНЕРЖДИ ИНВЕСТ АДСИЦ

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2016

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2016

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ, град София съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и съгласно чл. 32, ал. 1, т. 2 Наредба № 2 от 17.09.2003

Съветът на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ представя настоящия годишен доклад за дейността на Дружеството през 2016, изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2, от 17 септември 2003, за проспектите при публичното 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

I. Обща информация

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 (ИОС), от 12.04.2012 г. 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“, ул. „Неофит Рилски“ № 61, ет.1, тел.: 02/ 8052018, 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.

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 ИОС, от 12.04.2012, отпада крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок. Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса.

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

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

На проведеното редовно общо събрание на акционерите на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, гр. София на 30.06.2016 бяха взети следните решения:

По точка първа :

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2015

По точка втора :

2.1. Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 (включващ и Доклад по чл.12, ал.1 от Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията) и доклада на одитора.

2.2. Задължава изпълнителните директори да извършат необходимите действия за представянето на проверки и приет годишен финансов отчет в Търговския регистър.

По точка трета :

1. Разпределя паричен дивидент в общ размер 709,673.43 лева (седемстотин и девет хиляди шестстотин седемдесет и три лева), представляващи 99.99 % от финансовия резултат за 2015 г. на Дружеството, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.02538 лева за една акция.

2. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след датата на днешното заседание на общото събрание, а именно - 14.07.2016 г.

3. Определя условия, ред и срок за изплащане на дивидента, както следва:

а) Дивидентът ще бъде изплащан на:

- акционерите-физически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представянето на документ за самоличност. На основание чл. 65, ал. 1 ЗДДФЛ, размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на данъка, удържан при източника по реда на чл. 38, ал. 1, във връзка с чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и в срока по същия. Данъкът е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане се представят документи, удостоверяващи основанието за това.
- акционерите-местни юридически лица, които не са търговци, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във връзка с чл. 202 ЗКПО и в срока по същия. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен.
- акционерите-местни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера.
- акционерите-чуждестранни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на документи за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във връзка с чл. 202 ЗКПО. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане или в хипотезата на чл.194, ал.3 ЗКПО се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

Дивидентът ще бъде изплащан на акционерите-физически лица, на законните представители на акционерите-юридически лица, както и на лица, упълномощени от съответния акционер с изрично, нотариално заверено пълномощно, при представяне на документ за самоличност на акционера/законния представител на акционера/пълномощника на акционера и представяне на предвидените по-горе документи и при спазване на посочените по-горе условия. Дивидентът може да бъде получаван и по банков път по посочена от съответния акционер банкова сметка.

б) Дивидентът се изплаща в срока по чл.10, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел чрез “Централен депозитар”-АД. Дружеството превежда по сметка на „Централен депозитар”-АД общия размер на дивидента, намален с данъците, удържани при източника, в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащането му.

в случаите, в които акциите се водят по сметки на попечител (инвестиционен посредник), „Централен депозитар” АД разпределя дивидента по сметка на попечителя на следващия работен ден след получаване на общия размер на дивидента. Попечителите са длъжни в срок 3 работни дни от получаване на сумите да преведат целия размер на дивидента, дължим на техните клиенти, по банкова сметка за съхранение на парични средства на клиенти. В срок 3 работни дни след превеждането на сумите по дивидента попечителите изпращат на техните клиенти с обратна разписка или по друг начин, удостоверяващ получаването, писмено уведомление за извършените плащания.

- в случаите, в които акциите не се водят по сметки на попечител (инвестиционен посредник), дивидентът се изплаща чрез офисите на Обединена българска банка.

в) Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

г) Лице за контакт: Наталия Денчева – тел. 02/80 520 15.

На 14.07.2016 г. Дружеството уведоми за начална дата на изплащане на дивидента: 05.08.2016 г. по описания по-горе ред.

По точка четвърта:

Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2015

По точка пета:

Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2015

По точка шеста:

Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори в това им качество, за дейността им в Дружеството през 2015

По точка седма:

Избира за одитор на дружеството за 2016 одиторско предприятие „Делойт Одит”-ООД (ЕИК 121145199).

За периода 01.01.2016 - 31.12.2016, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2015 общия размер на записания капитал на дружеството е в размер на 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 1 /един/ лев

Основни акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ към 31.12.2016

Акционер	Брой акции	%	Начин на участие
„ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД	27,961,816	99.999	Пряко
Физически лица	100	0,001	
	<u>27,961,916</u>	<u>100.00%</u>	

„Вентчър Екуити България” ЕАД упражнява правото на глас в ОСА по 27,961,816 броя акции от капитала на публичното дружество, пряко.

Важни събития в развитието на емитента

От учредяването си до момента „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано
- няма дъщерни дружества;
- е част от икономическата група Венчър Екуити България 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 Инвест“ АДСИЦ е извършило продажба на 186 дка, представляващи 0,28% от притежаваната земеделска земя към 31.12.2016 – 67 370 дка, на обща продажна стойност 144 хил. лв. и балансова стойност на продадените активи 102 хил. лв.

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

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

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Възраждане“, ул. „Света София“ № 5.

Обслужващо дружество - При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на „Тера Сървисис“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, бул. „Ген. Тотлебен“, № 85-87.

Оценители на придобиваните недвижими имоти:

- Консултантска къща Амрита ООД
- Колиърс Интернешънъл ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти-земеделски земи от 08.01.2009

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2016

Основната цел на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми, арендни вноски и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България.

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 (земеделски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. Представяме 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 лимити, 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.

ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЗАКУПЕНАТА ДО 31.12.2016****ЗЕМЯ ПО КАТЕГОРИИ:**

Категория на земята	Площ в декари	%
0 КАТЕГОРИЯ	287	0,43%
2 КАТЕГОРИЯ	313	0,46%
3 КАТЕГОРИЯ	4 358	6,47%
4 КАТЕГОРИЯ	9 311	13,82%
5 КАТЕГОРИЯ	16 876	25,05%
6 КАТЕГОРИЯ	11 895	17,66%
7 КАТЕГОРИЯ	4 393	6,52%
8 КАТЕГОРИЯ	8 475	12,58%
9 КАТЕГОРИЯ	8 583	12,74%
10 КАТЕГОРИЯ	2 879	4,27%
	67 370	100,00%

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2016 И ТЕХНИЯ ДЯЛ:**

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2016 (в декари)	%	Стойност към 31.12.2016 (в лв.)	%
ОБЛАСТ БУРГАС	7 450	11,06%	4 032 599	10,91%
ОБЛАСТ ВАРНА	101	0,15%	81 997	0,22%
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО	7 125	10,58%	4 257 212	11,52%
ОБЛАСТ ВИДИН	10 779	16,00%	6 163 164	16,67%
ОБЛАСТ ВРАЦА	6 371	9,46%	3 117 293	8,43%
ОБЛАСТ ГАБРОВО	1 404	2,08%	563 618	1,52%
ОБЛАСТ ЛОВЕЧ	157	0,23%	61 418	0,17%
ОБЛАСТ МОНТАНА	5 045	7,49%	3 124 705	8,45%
ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК	21	0,03%	9 750	0,03%
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН	340	0,50%	219 529	0,59%
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ	48	0,07%	29 723	0,08%
ОБЛАСТ РАЗГРАД	244	0,36%	199 389	0,54%
ОБЛАСТ РУСЕ	99	0,15%	77 645	0,21%
ОБЛАСТ СИЛИСТРА	185	0,28%	188 140	0,51%
ОБЛАСТ СЛИВЕН	170	0,25%	90 448	0,24%
ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА	3 066	4,55%	1 783 556	4,83%
ОБЛАСТ ТЪРГОВИЩЕ	5 199	7,72%	3 077 225	8,33%
ОБЛАСТ ХАСКОВО	14 843	22,03%	7 066 301	19,12%
ОБЛАСТ ШУМЕН	1 625	2,41%	1 153 080	3,12%
ОБЛАСТ ЯМБОЛ	3 097	4,60%	1 665 008	4,50%
	67 370	100,00%	36 961 800	100,00%

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2016 е 36,962 хил. лв.

Към 31.12.2016 под аренда са отдадени 43 450 дка., представляващи 64,50 % от всички притежавани от дружеството недвижими имоти;

Отдаването на земеделските земи под аренда/наем и получаването на арендните /наемните вноски се извършва след приключване на стопанската година.

Към 31.12.2016 общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 994 хил. лева.

В следващата таблица са представени придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2014 – 2016:

	2014	2015	2016
1. Инвестиционни имоти (в хил. лв.)	34,180	35,154	36,962

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2014–2016 са свързани изцяло с придобиването на описаните по – горе земеделски земи.

Дружеството не притежава друго имущество, производствени единици и оборудване освен посочените по-горе земеделски земи.

Обем, структура и динамика на активите придобити от „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ в периода 2015 –2016:

	2015 (хил. лв.)	2016 (хил. лв.)	Процент на Динамика 2015-2016
1. Инвестиционни имоти			
1.1. Отч. стойност в началото на периода	34,180	35,154	2,85%
1.2. Придобити	1,590	454	(71,45%)
1.3. Изписани	2,742	102	(96,28%)
1.4. Отч. стойност в края на периода	33,028	35,506	7,50%
1.4. Преоценка (Намаление/Увеличение)	2,126	1,456	(31,52%)
1.5. Балансова стойност	35,154	36,962	5,14%

Дружеството няма придобито оборудване на лизинг.
Няма тежести върху придобиваните от Дружеството имоти.

**Основни финансови показатели на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ:
към 31 Декември 2015 и 31 Декември 2016:**

Наименование /хил. лв./	2015	2016
Общо приходи от дейността	5,818	2,546
Общо разходи за дейността	3,849	1,022
Печалба/загуба от дейността	1,969	1,524
Нетна печалба/загуба от дейността	1,969	1,524
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	0,070	0,055
Сума на активите	57,199	58,364
Нетни активи	47,737	49,106
Акционерен капитал	27,962	27,962
Брой акции	27,961,916	27,961,916
Среден брой на акциите	27,961,916	27,961,916
Доходност на акция /лева/	0,070	0,055
Дивидент на акция	0,02285	0,02285

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2015 и 31.12.2016

Приходите от дейността на дружеството за 2016 са в размер на 2,546 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 841 хил. лв.; приходи от реинтегрирани провизии за обезценка – 8 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 144 хил. лв; приходи от преоценка на инвестиционни имоти 1,553 хил. лв;

Общият размер на разходите за 2016 г. е 1,022 хил. лв. Разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 431 хил. лв. Финансовите разходи възлизат на 392 хил. лв., разходи от обезценка на инвестиционните имоти 97 хил. лв и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти 102 хил. лв.

Финансовият резултат за 2016 г. е печалба в размер на 1,524 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на дружеството, съгласно ЗДСИЦ и Устава на „Агроенерджи инвест“ АД СИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 8%.

Считано от 01.01.2015, съгласно Анекс №9 от 23.12.2014 се променя дължимото възнаграждение за поддръжка и управление на земеделските имоти на дружеството от 0.23 % от средната годишна стойност на активите на АД СИЦ без ДДС на 0.6% без ДДС от средната годишна стойност на активите, но не повече от 36 хил. лв. годишно без ДДС, респ.- 3 хил. лв. месечно без ДДС.

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат за 2016 г., сравнена с 2015 е следната:

Наименование	Отчет 2015 (хил. лв.)	Отчет 2016 (хил. лв.)	Разлика
I. Приходи	5,818	2,546	(3,272)
От основна дейност	5,817	2,546	(3,272)
Финансова дейност	1	-	-
II. Разходи	3,849	1,022	(2,827)
За основна дейност	3,327	630	(2,697)
Финансови разходи	522	392	(130)
III. Финансов резултат	1,969	1,524	(445)
От основна дейност	2,490	1,916	(574)
От финансова дейност	(521)	(392)	(129)
От извънредна дейност	-	-	-

От справка за финансовия резултат се вижда, че печалбата на дружеството към 31.12.2016 е в размер на 1,524 хил. лв. Приходите от преоценка на инвестиционни имоти са в размер на 1,553 хил. лв., а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 97 хил. лв.

Определяне на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ:

- Финансов резултат за 2016 – 1,524 хил. лв.;
- Приходи от преоценка – 1,553 хил. лв.;
- Разходи от обезценка – 97 хил. лв.;
- Приходи от продажба на зем. земи – 144 хил. лв.;
- Балансова стойност на продадените зем. земи – 102 хил. лв.;
- Историческа цена на продадените зем. земи – 77 хил. лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ е печалба в размер на 93 хил. лв., от която трябва да се разпредели дивидент в размер 83 хил. лв. представляващ 90 % от финансовия резултат за 2016 на Дружеството, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.00298 лв. за една акция.

Основни финансови показатели:

В таблицата по-долу са представени някои основни финансови коефициенти за дружеството изчислени с данни от счетоводните отчети изготвени по МСС. Поради краткия срок на съществуване и спецификата на дейността не е основателно да се правят изводи за перспективите на база посочените показатели отразяващи данни за минали периоди.

Показатели		2015	2016
Рентабилност:			
1.	Коеф. на рентабилност на приходите	0,3384	0,5986
2.	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0,0413	0,3103
3.	Коеф. на рентабилност на пасивите	0,2081	0,1646
4.	Коеф. на капитализация на активите	0,0344	0,0261
Ефективност:			
1.	Коеф. на ефективност на разходите	1,5116	2,4912
2.	Коеф. на ефективност на приходите	0,6616	0,4014
Ликвидност:			
1.	Коеф. на обща ликвидност	30,7462	103,4020
2.	Коеф. на бърза ликвидност	30,7462	103,4020
3.	Коеф. на незабавна ликвидност	0,3082	1,5098
4.	Коеф. на абсолютна ликвидност	0,3082	1,5098
Финансова автономност:			
1.	Коеф. на финансова автономност	5,0451	5,3042
2.	Коеф. на задлъжнялост	0,1982	0,1885

В периода 2015 – 2016 паричните потоци на Дружеството са формирани от следните по-важни източници:

- приходи от наемни и арендни договори.
- приходи от продажба на земеделска земя
- покупка на земеделска земя

Дружеството се финансира основно със собствен капитал, но няма законови ограничения върху използването на капиталови ресурси. Използването на привлечен капитал зависи от регламентите и изискванията на кредиторите.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството има задължения по получен револвиращ банков заем, кредит в размер до 9,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013 г. Към 31.12.2016 г. Дружеството е усвоило 8,983 хил. лв. Крайният срок за изплащане на заема е до 25 септември 2020 г. Договорения лихвен процент е 3- месечен Софибор + надбавка от 3,5%. Като обезпечение по кредита е учреден първи по ред особен залог на търговското предприятие на Дружеството.

Очакваните от дружеството вътрешни източници на ликвидност за финансиране придобиването на недвижими имоти за секюритизация са: набран капитал от увеличение на капитала; Приходи от отдаване на недвижими имоти под аренда/наем; приходи от продажба на недвижими имоти.

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на: банкови кредити.

Насоки за развитие през 2017 година.

„Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През текущата - 2017 финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- Да окрупни вече закупените имоти;
- Да отдаде под аренда или наем придобитите имоти с цел получаване на доход;
- Да финансира дейността си с цел постигане на целите.

С оглед на изпълнение на инвестиционните си цели „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ проучи и анализира различни инвестиционни възможности. Имотите отговарят на ограниченията, предвидени в Устава на Дружеството и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

III. Допълнителна информация

Дружеството не осъществява стопанска дейност, поради което не представяме информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали.

За периода няма сключени големи сделки със свързани лица, няма и предложения за други сделки.

В дружеството няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи.

За периода няма заведени извънбалансови сделки на емитента.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя акции, всяка с номинал 1.00 /един/ лев.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Членовете на съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на дружеството. Към 31.12.2016 членовете на съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

В дружеството работи 1 физическо лице по трудов договор на длъжност директор за връзки с инвеститорите.

През 2016 г. членовете от съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ са изплатени възнаграждения, в размер на 29 хил. лв., както следва: Г. Маркова – 14 хил. лв.; К. Стоянова – 1 хил. лв., П. Халачева- 14 хил. лв. Няма условни и разсрочени възнаграждения.

Няма известни на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството не извършва собствена изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година дружеството не заделя средства за научни изследвания и разработки.

Дружеството декларира спазване на „Национален кодекс за корпоративно управление“, в декларация за корпоративно управление по чл.100н,ал.8 от ЗППЦК, която е представена като отделен документ, представляваща неразделна част от годишния доклад за дейността на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ.

Директор за връзки с инвеститорите:

Наталия Валентинова Денчева,
адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Ген. Тотлебен“ 85-87,
тел: 02/ 8052018

Промени в цената на акциите на дружеството

Всички акции на дружеството се търгуват на „Българска Фондова Бурса – София“ АД на сегмент „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел“.

Анализ на информацията по Приложение 11

Общия размер на записания капитал на дружеството към 31.12.2016 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 1 /един/ лев.

Акциите на дружеството са безналични, поименни, с право на един глас. 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.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 броя акции.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Капиталът на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е само в един клас акции: обикновени, поименни, безналични акции. Всяка обикновена, поименна, безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството, всички акции са от един клас и няма различия в правата на гласуване.

Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акции на дружеството, заложи в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. Решенията за това се вземат на годишните общи събрания на акционерите.

Няма наличие на друга съществена информация за дружеството.

Дата: 24.03.2017
град София

Изпълнителен директор:

/Г. Маркова/



Д Е К Л А Р А Ц И Я

за корпоративно управление по чл.100н, ал.8 от ЗППЦК
от „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, ЕИК 175048939

1. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 ЗППЦК: информация относно спазвания от дружеството кодекс за корпоративно управление.

„Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ спазва кодекса за корпоративно управление, утвърден от Националната комисия по корпоративно управление и одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, с Решение №461-ККУ/30.06.2016 г., а именно: **Националния кодекс за корпоративно управление**, както и принципите и нормите за корпоративно управление, установени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ). Дружеството счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление осигурява прозрачност и независимост, лоялно и отговорно корпоративно ръководство и е част от отговорността на дружеството пред обществото.

Решение за спазване на Националния кодекс за корпоративно управление е взето на заседание на Съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, проведено на 23.09.2016 г.

Националният кодекс за корпоративно управление, както и настоящата декларация, са публикувани на интернет-страницата на дружеството на ел. адрес: <http://agroenergy-invest.com>.

2. Информация по чл.100н, ал.8, т.2 ЗППЦК: информация относно спазването в цялост на кодекса за корпоративно управление/обосноваване на изключения.

„Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ спазва всички релевантни части на Националния кодекс за корпоративно управление. Дружеството не прилага: а) глава първа, чл.7-16 вкл. – поради едностепенната си система на управление; б) глава шеста поради неотноситимостта ѝ към правната специфика на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти).

3. Информация по чл.100н, ал.8, т.3 ЗППЦК: описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане.

Вътрешният контрол и управлението на риска в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане се осъществява от корпоративното ръководство - Съвета на директорите, който по решение на Общото събрание на акционерите изпълнява и функциите на Одитен комитет на дружеството (вж. т.5.2 по-долу).

Функционира система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане са следните:

3.1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в предприятието: Дружеството спазва стриктна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане. Според изискванията на ЗППЦК, дружеството изготвя периодични финансови отчети и годишен финансов отчет, както и отчети за финансовото състояние на дружеството, информация за които разкрива по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

Вътрешният контрол по отношение на счетоводната система е насочен към постигането на следните цели: а) всички операции да се извършват в съответствие с действащата нормативна уредба и след получаване разрешение от страна на корпоративното ръководство на дружеството; б) всички операции и други счетоводни събития да се отразяват своевременно и надлежно в правилните счетоводни сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададена рамка за финансова отчетност; в) достъпът до активите и регистрите е позволен след съответно разрешение от страна на корпоративното ръководство.

3.2. Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието и управление на рисковете в дружеството: Ефективността на системата за вътрешен контрол позволява навременно изготвяне и разкриване на достоверни периодични и годишен финансови отчети, както и отчети за финансовото състояние, предоставяни на КФН, БФБ, „Централен депозитар“ АД и обществеността. Одитният комитет следи да не се допускат слабости или нередности при отчитане на финансовите резултати от дейността, а системата за финансово отчитане на дружеството да представя достоверно финансовото състояние. Системата за вътрешен контрол позволява ефективно управление на финансовите ресурси на дружеството и ефективното управление на рисковете.

3.3. Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието: В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Закона за независимия финансов одит, на свои заседания Общото събрание на акционерите в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ по предложение на Одитния комитет избира регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на дружеството. В последните години за регистриран одитор по предложение на Одитния комитет е избрано „Делойт Одит“-ООД – регистриран одитор, установяващ висок стандарт в дейността по независим финансов одит. Одитът се извършва в стриктно съответствие с нормативните изисквания и приложимите счетоводни стандарти. Регистрираният одитор докладва на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, като при необходимост би могъл да обърне внимание върху наличието на слабости в системите за вътрешен контрол на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане.

Независимият финансов одит на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ за 2016 г. е извършен съгласно Закона за независимия финансов одит (отм., ДВ бр.95/29.11.2016 г.) приложим на основание § 5 от ПЗР на Закона за независимия финансов одит (нов, обн., ДВ. бр.95/29.11.2016 г.)

3.4. Приемане на доклада на регистрирания одитор: Преди внасянето му за разглеждане и одобряване от Общото събрание на акционерите, докладът на регистрирания одитор се приема от Одитния комитет.

4. Информация по чл.100н, ал.8, т.4 ЗППЦК: информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

а) информация по чл.10, пар.1, б. „в“ от Директива 2004/25/ЕО: значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към деня на настоящата декларация значимо пряко акционерно участие в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ притежава „Вентчър Екуити България“-ЕАД, ЕИК 200355640, със седалище и адрес на управление: София 1000, бул. „Патриарх Евтимий“ 22 – 27 961 816 броя акции, представляващи приблизително 99,999 % от капитала на дружеството.

б) информация по чл.10, пар.1, б. „г“ от Директива 2004/25/ЕО: притежатели на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

Не са налице ценни книжа, включително акции, емитирани от „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, установяващи специални права на контрол. Чл.16 от Устава на дружеството допуска емитирането на привилегировани акции и акции с привилегия за обратно изкупуване, но такива на практика не са емитирани.

Към деня на настоящата декларация капиталът на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ е в размер на 27 961 916 лева, разпределен в 27 961 916 броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка - с номинална стойност 1 лев. Книгата за акционерите се води от „Централен Депозитар“-АД. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял - съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“-АД като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Дружеството разпределя дивидент по решение на Общото събрание, по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

в) информация по чл.10, пар.1, б. „е“ от Директива 2004/25/ЕО: всички ограничения върху правата на глас.

Не са налице ограничения на правото на глас по емитираните от дружеството акции. Всички акции от капитала на дружеството са акции с право на глас.

г) информация по чл.10, пар.1, б. „з“ от Директива 2004/25/ЕО: правила, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

г.1. назначаване и освобождаване на членове на корпоративното ръководство

Дружеството има едностепенна система на управление – корпоративното му ръководство се осъществява от Съвет на директорите, чиито членове се избират от Общото

събрание на акционерите. За приемане на решение на Общото събрание на акционерите за избор/освобождаване на член на Съвета на директорите е необходимо квалифицирано мнозинство – $\frac{3}{4}$ от всички представени на Общото събрание на акционерите акции (чл.38, ал.2 във връзка с чл.32, ал.1, т.4 от Устава).

Мандатът на членовете на Съвета на директорите е 5-годишен, като членовете могат да бъдат преизбирани без ограничения (чл.40 от Устава). Членовете на Съвета на директорите изпълняват задълженията си и след изтичане на мандата – до приемане на решение на Общото събрание за освобождаването им, в съответствие с принципите на устойчивост и непрекъснатост на работата на корпоративните органи. Съветът на директорите се състои от не по-малко от трима и не повече от девет юридически или физически лица (чл.41 от Устава). Към деня на настоящата декларация Съветът на директорите се състои от три физически лица. При избор на нови членове на Съвета на директорите се спазва принципът за съответствие на индивидуалната компетентност с естеството на дейността на дружеството.

г.2. изменения в устава

Изменения в устава на дружеството се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с квалифицирано мнозинство - $\frac{3}{4}$ от всички представени на Общото събрание на акционерите акции (чл.38, ал.2 във вр. с чл.32, ал.1, т.1 от Устава). Промените в устава на дружеството подлежат на одобрение от страна на Комисията за финансов надзор преди вписването/обявяването им в Търговския регистър (чл.15 от ЗДСИЦ).

д) информация по чл.10, пар.1, б. „и“ от Директива 2004/25/ЕО: правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Чл.44 от Устава на дружеството установява право на Съвета на директорите да взема решение за увеличаване на капитала на дружеството, но към деня на настоящата декларация това право на Съвета на директорите е преклудирано поради изтичане на преклузивния срок за упражняването му (5 години от вписване на дружеството в Търговския регистър). Съветът на директорите на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ няма правомощия по обратно изкупуване на акции.

5. Информация по чл.100н, ал.8, т.5 ЗППЦК: състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

5.1. Съвет на директорите

Дружеството има едностепенна система на управление – корпоративното му ръководство се осъществява от Съвет на директорите, състоящ се от три физически лица: Карамфила Георгиева Стоянова, ЕГН 7211010171, Паулина Стефанова Халачева, ЕГН 6602286811, и Гергана Стоичкова Маркова, ЕГН 7308062851.

Председател на Съвета на директорите е Карамфила Стоянова, независим член по смисъла на чл.116а, ал.2 ЗППЦК, който контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с правата и интересите на акционерите. За изпълнителни членове (изпълнителни директори) са избрани Паулина Халачева и Гергана Маркова, като представителната власт се осъществява

от всяка от тях (поотделно). Чл.48 и сл. от Устава на дружеството регламентират организацията на работата на Съвета на директорите. Правомощията на Съвета на директорите са регламентирани в ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и чл.43 и сл. от Устава на дружеството. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на онези, които по силата на закона или съгласно разпоредбите на Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите: насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите; следи за резултатите от дейността на дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността; третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец; осигурява и контролира изграждането и функционирането на система за управление на риска, в т.ч за вътрешен контрол и вътрешен одит; осигурява и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност; дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените актове на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, и се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

В дейността си членовете на Съвета на директорите се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, съгласно Етичния кодекс. С чл.47 от Устава на дружеството, в допълнение на действащата нормативна уредба, са въведени изисквания спрямо членовете на Съвета на директорите относно дължимата от същите грижа и недопускането на реален или потенциален конфликт на интереси. Функционира система за разкриване на конфликт на интереси при сделки със заинтересувани лица по смисъла на ЗППЦК и на Националния кодекс за корпоративно управление и разкриването на информация при възникването на такива. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно и неограничено за вредите, които са причинили на дружеството. Същите са внесли гаранция за управлението си по реда на чл.116в, ал.2 ЗППЦК.

В съответствие с чл.116в, ал.1 ЗППЦК, дружеството е приело и спазва Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите (приета на заседание на Съвета на директорите от 26.09.2013г., одобрена от Общото събрание на акционерите на извънредно заседание, проведено на 14.11.2013 г.). Отчитайки обема на работа за дружеството, възнагражденията на изпълнителните членове на Съвета на директорите са диференцирани от тези на останалите членове. Резултатите от прилагането на Политиката за възнагражденията ежегодно се отчитат пред Общото събрание на акционерите в съответствие с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. на КФН за изискванията към възнагражденията.

Съветът на директорите може да овластява прокурист/и с правомощията по чл.21 и сл. от Търговския закон, но към деня на настоящата декларация прокуристи не са овластени.

5.2. Одитен комитет

Доколкото „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ е дружество, което извършва „дейност от обществен интерес“, при същото функционира Одитен комитет в изпълнение на Закона за независимия финансов одит. Одитният комитет осигурява надзор по дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, като: наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието; наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието; наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете; наблюдава независимия финансов одит в предприятието; извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители; препоръчва на Общото събрание на акционерите избор на регистриран одитор. Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно – на редовното Общо събрание, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Към деня на настоящата декларация въз основа на решения на Общото събрание на акционерите от 29.06.2012 г. и 30.06.2015 г. Съветът на директорите осъществява функциите на Одитен комитет на основание чл.40ж, ал.1 от Закона за независимия финансов одит (отм., ДВ бр.95/29.11.2016 г.).

В срока по § 8 от ПЗР на Закона за независимия финансов одит (нов, обн. ДВ бр.95/29.11.2016 г.) ще бъде свикано и проведено Общо събрание на акционерите в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, което да избере нов състав на одитен комитет и да приеме правила за дейността му в съответствие с чл. 107 от Закона за независимия финансов одит (нов, обн. ДВ бр.95/29.11.2016 г.).

6. Информация по чл.100н, ал.8, т.6 ЗППЦК: описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента.

Към деня на настоящата декларация „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ не прилага политика на многообразие. Според чл.100н, ал.12 от ЗППЦК, изискването за прилагане на политика на многообразие не се отнася до малките и средните предприятия, а съгласно критериите по чл.19, ал.4 от Закона за счетоводството, дружеството попада в категория „малко предприятие“.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от годишния доклад за дейността на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ за 2016 година.

Известно ми е, че за декларирани неверни данни нося наказателна отговорност съгласно Наказателния кодекс.

За „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ:

Гергана Маркова,
изпълнителен директор

24.03.2017 г.
София



Информация относно „АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ“ АДСИЦ съгласно чл. 25, ал.1 от ЗДСИЦ 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 31.12.2016 г.

1. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи;

Вид имот	Начин на ползване	Площ в декари	Дял от общо секюритизираните имоти
Земеделска земя	Аренда	43,450	64,50 %

2. 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 годишния финансов отчет;

С проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ на 11.01.2017 г. бе взето решение за сключване на сделка по чл.114 ЗППЦК със следните параметри:

а. Предмет:

Прехвърляне чрез продажба с нотариални актове на право на собственост върху земеделска земя съгласно Приложение № 1 към Доклада на Съвета на директорите по чл.114а, ал.1 ЗППЦК, надлежно обявени в Търговския регистър и по реда на ЗППЦК.

б. Страни:

„Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ (ЕИК 175048939) - прехвърлител

"Агроенерджи Вентчър"-ЕАД (ЕИК 203605266) – приобретател

в. Обем

4 696.335 дка

г. Цена:

Продажна цена в общ размер 2,666,691.96 лева, съгласно пазарната оценка, съдържаща се в Доклад за оценка № IND-2016-0000000456/29.11.2016 г., изготвен от Консултантска къща „Амрита“ ООД.

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;

Съгласно сключените договори за наем и аренда, плащанията по тях се извършват след края на стопанската година.

Към 31.12.2016 г. неплатените към дружеството наеми по договори за наем и аренда са в размер на 994 хил. лв.


Гергана Маркова
Изпълнителен директор



ДЕКЛАРАЦИЯ

**за корпоративно управление по чл.100н, ал.8 от ЗППЦК
от „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, ЕИК 175048939**

1. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 ЗППЦК: информация относно спазвания от дружеството кодекс за корпоративно управление.

„Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ спазва кодекса за корпоративно управление, утвърден от Националната комисия по корпоративно управление и одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, с Решение №461-ККУ/30.06.2016 г., а именно: **Националния кодекс за корпоративно управление**, както и принципите и нормите за корпоративно управление, установени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ). Дружеството счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление осигурява прозрачност и независимост, лоялно и отговорно корпоративно ръководство и е част от отговорността на дружеството пред обществото.

Решение за спазване на Националния кодекс за корпоративно управление е взето на заседание на Съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, проведено на 23.09.2016 г.

Националният кодекс за корпоративно управление, както и настоящата декларация, са публикувани на интернет-страницата на дружеството на ел. адрес: <http://agroenergy-invest.com>.

2. Информация по чл.100н, ал.8, т.2 ЗППЦК: информация относно спазването в цялост на кодекса за корпоративно управление/обосноваване на изключения.

„Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ спазва всички релевантни части на Националния кодекс за корпоративно управление. Дружеството не прилага: а) глава първа, чл.7-16 вкл. – поради едностепенната си система на управление; б) глава шеста поради неотноситимостта ѝ към правната специфика на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти).

3. Информация по чл.100н, ал.8, т.3 ЗППЦК: описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане.

Вътрешният контрол и управлението на риска в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане се осъществява от корпоративното ръководство - Съвета на директорите, който по решение на Общото събрание на акционерите изпълнява и функциите на Одитен комитет на дружеството (вж. т.5.2 по-долу).

Функционира система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане са следните:

3.1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в предприятието: Дружеството спазва стриктна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане. Според изискванията на ЗППЦК, дружеството изготвя периодични финансови отчети и годишен финансов отчет, както и отчети за финансовото състояние на дружеството, информация за които разкрива по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

Вътрешният контрол по отношение на счетоводната система е насочен към постигането на следните цели: а) всички операции да се извършват в съответствие с действащата нормативна уредба и след получаване разрешение от страна на корпоративното ръководство на дружеството; б) всички операции и други счетоводни събития да се отразяват своевременно и надлежно в правилните счетоводни сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададена рамка за финансова отчетност; в) достъпът до активите и регистрите е позволен след съответно разрешение от страна на корпоративното ръководство.

3.2. Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието и управление на рисковете в дружеството: Ефективността на системата за вътрешен контрол позволява навременно изготвяне и разкриване на достоверни периодични и годишен финансови отчети, както и отчети за финансовото състояние, предоставяни на КФН, БФБ, „Централен депозитар“ АД и обществеността. Одитният комитет следи да не се допускат слабости или нередности при отчитане на финансовите резултати от дейността, а системата за финансово отчитане на дружеството да представя достоверно финансовото състояние. Системата за вътрешен контрол позволява ефективно управление на финансовите ресурси на дружеството и ефективното управление на рисковете.

3.3. Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието: В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Закона за независимия финансов одит, на свои заседания Общото събрание на акционерите в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ по предложение на Одитния комитет избира регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на дружеството. В последните години за регистриран одитор по предложение на Одитния комитет е избрано „Делойт Одит“-ООД – регистриран одитор, установяващ висок стандарт в дейността по независим финансов одит. Одитът се извършва в стриктно съответствие с нормативните изисквания и приложимите счетоводни стандарти. Регистрираният одитор докладва на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, като при необходимост би могъл да обърне внимание върху наличието на слабости в системите за вътрешен контрол на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане.

Независимият финансов одит на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ за 2016 г. е извършен съгласно Закона за независимия финансов одит (отм., ДВ бр.95/29.11.2016 г.) приложим на основание § 5 от ПЗР на Закона за независимия финансов одит (нов, обн., ДВ. бр.95/29.11.2016 г.)

3.4. Приемане на доклада на регистрирания одитор: Преди внасянето му за разглеждане и одобряване от Общото събрание на акционерите, докладът на регистрирания одитор се приема от Одитния комитет.

4. Информация по чл.100н, ал.8, т.4 ЗППЦК: информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

а) информация по чл.10, пар.1, б. „в“ от Директива 2004/25/ЕО: значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към деня на настоящата декларация значимо пряко акционерно участие в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ притежава „Вентчър Екуити България“-ЕАД, ЕИК 200355640, със седалище и адрес на управление: София 1000, бул. „Патриарх Евтимий“ 22 – 27 961 816 броя акции, представляващи приблизително 99,999 % от капитала на дружеството.

б) информация по чл.10, пар.1, б. „г“ от Директива 2004/25/ЕО: притежатели на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

Не са налице ценни книжа, включително акции, емитирани от „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, установяващи специални права на контрол. Чл.16 от Устава на дружеството допуска емитирането на привилегировани акции и акции с привилегия за обратно изкупуване, но такива на практика не са емитирани.

Към деня на настоящата декларация капиталът на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ е в размер на 27 961 916 лева, разпределен в 27 961 916 броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка - с номинална стойност 1 лев. Книгата за акционерите се води от „Централен Депозитар“-АД. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял - съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“-АД като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Дружеството разпределя дивидент по решение на Общото събрание, по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

в) информация по чл.10, пар.1, б. „е“ от Директива 2004/25/ЕО: всички ограничения върху правата на глас.

Не са налице ограничения на правото на глас по емитираните от дружеството акции. Всички акции от капитала на дружеството са акции с право на глас.

г) информация по чл.10, пар.1, б. „з“ от Директива 2004/25/ЕО: правила, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

г.1. назначаване и освобождаване на членове на корпоративното ръководство

Дружеството има едностепенна система на управление – корпоративното му ръководство се осъществява от Съвет на директорите, чиито членове се избират от Общото

събрание на акционерите. За приемане на решение на Общото събрание на акционерите за избор/освобождаване на член на Съвета на директорите е необходимо квалифицирано мнозинство – $\frac{3}{4}$ от всички представени на Общото събрание на акционерите акции (чл.38, ал.2 във връзка с чл.32, ал.1, т.4 от Устава).

Мандатът на членовете на Съвета на директорите е 5-годишен, като членовете могат да бъдат преизбирани без ограничения (чл.40 от Устава). Членовете на Съвета на директорите изпълняват задълженията си и след изтичане на мандата – до приемане на решение на Общото събрание за освобождаването им, в съответствие с принципите на устойчивост и непрекъснатост на работата на корпоративните органи. Съветът на директорите се състои от не по-малко от трима и не повече от девет юридически или физически лица (чл.41 от Устава). Към деня на настоящата декларация Съветът на директорите се състои от три физически лица. При избор на нови членове на Съвета на директорите се спазва принципът за съответствие на индивидуалната компетентност с естеството на дейността на дружеството.

г.2. изменения в устава

Изменения в устава на дружеството се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с квалифицирано мнозинство - $\frac{3}{4}$ от всички представени на Общото събрание на акционерите акции (чл.38, ал.2 във вр. с чл.32, ал.1, т.1 от Устава). Промените в устава на дружеството подлежат на одобрение от страна на Комисията за финансов надзор преди вписването/обявяването им в Търговския регистър (чл.15 от ЗДСИЦ).

д) информация по чл.10, пар.1, б. „и“ от Директива 2004/25/ЕО: правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Чл.44 от Устава на дружеството установява право на Съвета на директорите да взема решение за увеличаване на капитала на дружеството, но към деня на настоящата декларация това право на Съвета на директорите е преклудирано поради изтичане на преклузивния срок за упражняването му (5 години от вписване на дружеството в Търговския регистър). Съветът на директорите на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ няма правомощия по обратно изкупуване на акции.

5. Информация по чл.100н, ал.8, т.5 ЗППЦК: състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

5.1. Съвет на директорите

Дружеството има едностепенна система на управление – корпоративното му ръководство се осъществява от Съвет на директорите, състоящ се от три физически лица: Карамфила Георгиева Стоянова, ЕГН 7211010171, Паулина Стефанова Халачева, ЕГН 6602286811, и Гергана Стоичкова Маркова, ЕГН 7308062851.

Председател на Съвета на директорите е Карамфила Стоянова, независим член по смисъла на чл.116а, ал.2 ЗППЦК, който контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с правата и интересите на акционерите. За изпълнителни членове (изпълнителни директори) са избрани Паулина Халачева и Гергана Маркова, като представителната власт се осъществява

от всяка от тях (поотделно). Чл.48 и сл. от Устава на дружеството регламентират организацията на работата на Съвета на директорите. Правомощията на Съвета на директорите са регламентирани в ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и чл.43 и сл. от Устава на дружеството. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на онези, които по силата на закона или съгласно разпоредбите на Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите: насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите; следи за резултатите от дейността на дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността; третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец; осигурява и контролира изграждането и функционирането на система за управление на риска, в т.ч за вътрешен контрол и вътрешен одит; осигурява и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност; дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените актове на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, и се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

В дейността си членовете на Съвета на директорите се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, съгласно Етичния кодекс. С чл.47 от Устава на дружеството, в допълнение на действащата нормативна уредба, са въведени изисквания спрямо членовете на Съвета на директорите относно дължимата от същите грижа и недопускането на реален или потенциален конфликт на интереси. Функционира система за разкриване на конфликт на интереси при сделки със заинтересувани лица по смисъла на ЗППЦК и на Националния кодекс за корпоративно управление и разкриването на информация при възникването на такива. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно и неограничено за вредите, които са причинили на дружеството. Същите са внесли гаранция за управлението си по реда на чл.116в, ал.2 ЗППЦК.

В съответствие с чл.116в, ал.1 ЗППЦК, дружеството е приело и спазва Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите (приета на заседание на Съвета на директорите от 26.09.2013г., одобрена от Общото събрание на акционерите на извънредно заседание, проведено на 14.11.2013 г.). Отчитайки обема на работа за дружеството, възнагражденията на изпълнителните членове на Съвета на директорите са диференцирани от тези на останалите членове. Резултатите от прилагането на Политиката за възнагражденията ежегодно се отчитат пред Общото събрание на акционерите в съответствие с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. на КФН за изискванията към възнагражденията.

Съветът на директорите може да овластява прокурист/и с правомощията по чл.21 и сл. от Търговския закон, но към деня на настоящата декларация прокуристи не са овластени.

5.2. Одитен комитет

Доколкото „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ е дружество, което извършва „дейност от обществен интерес“, при същото функционира Одитен комитет в изпълнение на Закона за независимия финансов одит. Одитният комитет осигурява надзор по дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, като: наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието; наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието; наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете; наблюдава независимия финансов одит в предприятието; извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители; препоръчва на Общото събрание на акционерите избор на регистриран одитор. Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно – на редовното Общо събрание, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Към деня на настоящата декларация въз основа на решения на Общото събрание на акционерите от 29.06.2012 г. и 30.06.2015 г. Съветът на директорите осъществява функциите на Одитен комитет на основание чл.40ж, ал.1 от Закона за независимия финансов одит (отм., ДВ бр.95/29.11.2016 г.).

В срока по § 8 от ПЗР на Закона за независимия финансов одит (нов, обн. ДВ бр.95/29.11.2016 г.) ще бъде свикано и проведено Общо събрание на акционерите в „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ, което да избере нов състав на одитен комитет и да приеме правила за дейността му в съответствие с чл. 107 от Закона за независимия финансов одит (нов, обн. ДВ бр.95/29.11.2016 г.).

6. Информация по чл.100н, ал.8, т.6 ЗППЦК: описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента.

Към деня на настоящата декларация „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ не прилага политика на многообразие. Според чл.100н, ал.12 от ЗППЦК, изискването за прилагане на политика на многообразие не се отнася до малките и средните предприятия, а съгласно критериите по чл.19, ал.4 от Закона за счетоводството, дружеството попада в категория „малко предприятие“.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от годишния доклад за дейността на „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ за 2016 година.

Известно ми е, че за декларирани неверни данни нося наказателна отговорност съгласно Наказателния кодекс.

За „Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ:

Гергана Маркова,
изпълнителен директор

24.03.2017 г.
София



Информация относно „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ съгласно приложение № 11 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 31.12.2016 г.

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 31.12.2016 г. капиталът на дружеството е в размер на 27961916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя обикновени, безналични акции с номинална стойност по 1 /един/ лев. Акциите на дружеството са обикновени, поименни, безналични. Акциите са неделими. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Безналичните акции се удостоверяват с депозитарна разписка, издадена от „Централен депозитар“ АД. Депозитарната разписка е прехвърлима.

За периода от 01.01.2016 г. до 31.12.2016 г. Дружеството не е увеличавало акционерния си капитал с нова емисия акции, като към 31.12.2016 г. капиталът на дружеството е в размер на **27961916** лева, разпределен в **27961916** броя акции с номинална стойност **1.00** лева.

Няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България. Няма различни класове акции.

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, освен предвидените по ЗППЦК.

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.

Акционер	Брой акции	%	Начин на участие
„Вентчър Екуити България“ ЕООД	27 961 816	99.999 %	пряко
Физически лица	100	0.001%	
ОБЩО	27 961 916	100.00%	

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

Няма акционери със специални контролни права.

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

Няма.

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 върху правата на глас.

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

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на съвета на директорите на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Горепосочените действия, съгласно Устава на дружеството, са единствено в компетенциите на Общото събрание на акционерите и неговите решения.

Общото събрание на акционерите може да изменя и допълва устава на Дружеството; преобразува и прекратява Дружеството; увеличава и намалява капитала на Дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона; назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството; одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент; назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите; Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

9. Правомощията 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 за покупка и продажба на недвижими имоти; взема решения за сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката – депозитар, след одобрение на КФН; осъществява контрол за изпълнението на договорите по т. 2; оказва съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните

функции съгласно действащото законодателство и този устав; обезпечава застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им; взема решения при определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти; взема решения за инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав; незабавно свиква Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството; одобрява лице за назначаване по трудов договор на длъжност директор за връзка с инвеститорите; избира инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужватемисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството; взема решение за сключване на договор за заем /банков кредит/ при спазване изискванията на чл. 11 от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задълженията на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения; взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 11, ал.2 и ал. 3 от този Устав и при спазване на ограниченията, предвидени в него; взема решения за откриване на клонове и представителства; взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на Общото събрание от закона или от този устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят 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; изключението 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 служители 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.

Изп. директор:

/Г.Маркова/



ДЕКЛАРАЦИЯ

във връзка с чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

Долуподписаната Гертана Стоичкова Маркова,

В качеството си на Изпълнителен директор на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, със седалище и адрес на управление: град София, ул. „Неофит Рилски“ № 61, ЕИК 175048939,

На основание чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК) и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа:

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет за 2016 г., е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Дружеството.

2. Годишният доклад за дейността през 2016 г., съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ, информация за важните събития, настъпили през посочения период, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

ДЕКЛАРАТОР:

Г. Маркова



24.03.2017 г.
гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

във връзка с чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

Долуподписаният Кирил Стоянов Шентов,

В качеството си на Главен счетоводител на „Агроенерджи Инвест” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: град София, ул. „Неофит Рилски” № 61, ЕИК 175048939,

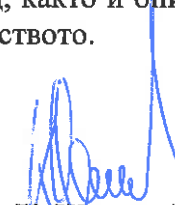
На основание чл. 100 н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа:

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет за 2016 г., е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Дружеството.

2. Годишният доклад за дейността през 2016 г., съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Агроенерджи Инвест” АДСИЦ, информация за важните събития, настъпили през посочения период, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

ДЕКЛАРАТОР:



/К. Шентов/

24.03.2017 г.

гр. София

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2016**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Агроенерджи Инвест АДСИЦ

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Агроенерджи Инвест АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016 и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на бележки 3 и 4 към приложения финансов отчет, където е оповестено, че инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност въз основа на изискваната годишна оценка. Както е оповестено в бележка 2.6 „Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки“, основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2016 година, включително ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и други. Поради присъщата несигурност на оценката е възможно справедливата стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на представителна и официална агропазарна информация за 2016 година. Нашето мнение не модифицирано по този въпрос

Ключови одиторски въпроси

Тази секция на нашия одиторски доклад е предназначена да опише избрани въпроси, от тези които са комуникирани с Одитния комитет („Лицата, натоварени с общо управление“), който съгласно професионалната преценка на одитора са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Ние решихме, че няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Съветът на директорите („Ръководството“) носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е в резултат от измама, е по-висок от риска от неразкриване на съществено неправилно отчитане, което е в резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29 ноември 2016. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата

информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури при нашия одит и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

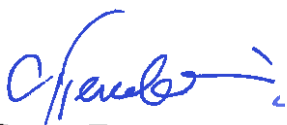
Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в бележка 20 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Deloitte Audit
Делойт Одит ООД



Силвия Пенева
Управител
Регистриран одитор



гр. София
31 март 2017

АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ АДСИЦ

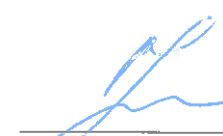
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	36,962	35,154
Търговски и други вземания	5	21,094	21,824
Парични средства и парични еквиваленти	6	308	221
ОБЩО АКТИВИ		58,364	57,199
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	7	27,962	27,962
Резерви	8	5,388	5,388
Неразпределена печалба		15,756	14,387
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		49,106	47,737
ПАСИВИ			
Задължения по лихвени заеми	9	8,983	8,704
Търговски и други задължения	10	204	717
Приходи за бъдещи периоди		71	41
ОБЩО ПАСИВИ		9,258	9,462
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		58,364	57,199

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 24.03.2017 и е подписан от името на Агроенерджи Инвест АДСИЦ от:


Г. Маркова
Изпълнителен директор




К. Шентов
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.


Силвия Пенева
Регистриран одитор
Дата: 31.03.2017



АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от аренда	11	841	705
Приходи от реинтегрирани провизии за обезценка		8	157
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	12	42	(79)
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти	13	1,456	2,126
Разходи за инвестиционна дейност	14	(187)	(218)
Административни разходи	15	(244)	(201)
Финансови разходи, нетно	16	(392)	(521)
ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА		1,524	1,969
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		1,524	1,969
Доход на акция (лв.)	17	0,0545	0,0704

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 24.03.2017 и е подписан от името на Агроенерджи Инвест АДСИЦ от:

Г. Маркова

Изпълнителен директор



К. Шентов

Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Силвия Пенева
Регистриран одитор
Дата: 31.03.2017



АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всяки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от аренда	610	438
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(264)	(326)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(49)	(55)
Постъпления от продажба на земеделска земя	97	2,664
Плащания, свързани със закупуване на земеделска земя	(396)	(1,553)
Предоставени аванси за покупка на земеделска земя	-	(11)
Получени аванси, свързани с продажба на земеделска земя	51	-
Други плащания, свързани с оперативна дейност	861	(2,047)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ОТ/ (ИЗПОЛЗВАН ЗА) ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	910	(890)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Получени заеми	295	1,466
Плащания по заеми	(16)	(67)
Платени лихви, такси, комисиони по заеми	(389)	(518)
Изплатени дивиденди	(710)	(750)
Плащания за финансова дейност	(3)	(2)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК (ИЗПОЛЗВАН ЗА)/ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(823)	129
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	87	(761)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	221	982
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	308	221

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 24.03.2017 и е подписан от името на Агроенерджи Инвест АДСИЦ от:


Г. Маркова
Изпълнителен директор


К. Шентов
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.


Силвия Пенева
Регистриран одитор
Дата: 31.03.2017



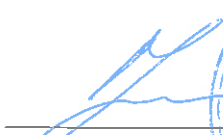
АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2015	27,962	5,388	13,131	46,481
Печалба за 2015	-	-	1,969	1,969
Разпределение на печалбата за дивидент	-	-	(639)	(639)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Други движения в капитала	-	-	(74)	(74)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015	27,962	5,388	14,387	47,737
Печалба за 2016	-	-	1,524	1,524
Разпределение на печалбата за дивидент	-	-	(83)	(83)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Други движения в капитала	-	-	(72)	(72)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016	27,962	5,388	15,756	49,106

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 24.03.2017 и е подписан от името на Агроенерджи Инвест АДСИЦ от:


Г. Маркова
Изпълнителен директор




К. Шентов
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.


Силвия Пенева
Регистриран одитор
Дата: 31.03.2017



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“, ул. „Неофит Рилски“ № 61, 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.

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 2016 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.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** – Инвестиционни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация, приети от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСФО 11 Съвместни споразумения** – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност – приети от ЕС на 24 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети** – Инициатива за оповестяване – приети от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи** – Изясняване на допустимите методи за амортизация – приети от ЕС на 2 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие – Плододайки растения** – приети от ЕС на 23 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица** – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- **Изменения на МСС 27 Индивидуални финансови отчети** – Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети – одобрени от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 15 декември 2015 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** – приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **МСФО 16 Лизинг** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)

- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти);
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017);
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** – Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017, а измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

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

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

Настоящия 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.

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. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 2016 и 2015 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.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Инвестиционни имоти (продължение)

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 се 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 2016 и 2015 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 2015 и 2016); 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 2016 и 2015 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, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; активи на разположение за продажба и кредити и вземания. 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.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Финансови инструменти (продължение)

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 преоценка 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.

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, в сила към 31 декември 2015, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани 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 2016. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31 декември 2016 и 2015 инвестиционните имоти на Дружеството са, както следва:

	Площ (декари)	Стойност
Салдо към 1 януари 2015	68,349	34,180
Придобити през 2015	3,439	1,590
Продадени през 2015	(5,389)	(2,742)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	2,126
Салдо към 31 декември 2015	66,399	35,154
Придобити през 2016	1,157	454
Продадени през 2016	(186)	(102)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	1,456
Салдо към 31 декември 2016	67,370	36,962

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) е 527 лв. на декар за 2016 и 497 лв. на декар за 2015. Определената от лицензирания оценител средна справедлива цена на декар за 2016 е 549 лв. (2015: 530 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2016 в размер на 1,456 хил. лв. (2015: 2,126 хил. лв.).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Предоставени аванси за покупка на земеделска земя	20,100	21,031
Вземания по арендни договори	994	793
Отчетна стойност	1,502	1,212
Начислена обезценка	(508)	(419)
ОБЩО	21,094	21,824

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по разплащателни сметки	298	80
Блокирани парични средства	10	141
ОБЩО	308	221

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Общият размер на записания и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2016 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 2016 и 2015 акционери в Дружеството са:

Акционер	Към 31.12.2016 % от капитала	Към 31.12.2015 % от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	99,999%	100%
Други физически и юридически лица	0,001%	-
	100,000%	100%

Акционерът „Вентчър Екуити България“ ЕАД притежава 27,961,816 бр. акции от капитала на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

8. РЕЗЕРВИ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
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.

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИХВЕНИ ЗАЕМИ

Към 31 декември 2016 задълженията по лихвени заеми представляват получен револвиращ банков заем, в размер до 9,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя, от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013. Към 31 декември 2016 Дружеството е усвоило 8,983 хил. лв. Крайният срок за изплащане на заема е 25 септември 2020. Договореният лихвен процент е 3-месечен Софибор + надбавка от 3.5%. Като обезпечение по кредита е учреден първи по ред особен залог на търговското предприятие на Дружеството. Матуритетната структура на задълженията по лихвени заеми е представена в бел. 19. 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 2016.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Задължения към доставчици	46	63
Задължения за съучастия	83	639
Задължения по получени аванси	53	2
Задължения към персонала и осигурителни организации	4	4
Задължения за данъци върху дохода на физически лица	-	-
Други задължения	18	9
ОБЩО	204	717

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

11. ПРИХОДИ ОТ АРЕНДА

Към 31 декември 2016 Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 43,450 дка (31 декември 2015 37,127 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 841 хил. лв.(2015: 705 хил. лв.).

12. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от продажба на земеделски земи	144	2,663
Отчетна стойност на продадените земи	(102)	(2,742)
ОБЩО	42	(79)

13. ПЕЧАЛБА ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от преоценка	1,553	2,292
Разходи от преоценка	(97)	(166)
ОБЩО	1,456	2,126

14. РАЗХОДИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Разходи по покупка на земеделски земи	(12)	(35)
Разходи по продажба на земеделска земя	-	(3)
Разходи за посредническа услуга	(78)	(133)
Разходи за обезценка на вземания	(97)	(47)
ОБЩО	(187)	(218)

15. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Възнаграждение на обслужващото дружество	(43)	(43)
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	(82)	(52)
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	(47)	(55)
Други разходи	(72)	(51)
ОБЩО	(244)	(201)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Финансови приходи		1
Финансови разходи	(392)	(522)
ОБЩО	(392)	(521)

17. 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 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Печалба за периода	1,524	1,969
Средно претеглен брой акции (хиляди)	27,962	27,962
Доход на акция (лв.)	0,0545	0,0704

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

18. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦ, чл. 10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3, от същия закон.

За 2016 и 2015 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	1,524	1,969
Корекция за:		
(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(1,456)	(2,126)
(Печалба)/Загуба от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(42)	80
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	67	787
Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:		
Печалба за разпределение	93	710
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат	90%	90%
ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ДИВИДЕНТ	83	639

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Балансовите стойности на финансовите активи пасиви към 31 декември 2016 и 2015 по категориите определени, в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са представени в следната таблица.

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
<i>Финансови активи</i>		
Търговски и други вземания	994	793
Парични средства и парични еквиваленти	308	221
	<u>1,302</u>	<u>1,014</u>
<i>Финансови пасиви</i>		
Задължения по лихвени заеми	8,983	8,704
Търговски и други задължения	157	711
	<u>9,140</u>	<u>9,415</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 (зеделски 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 лимити, 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

19. 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 2016					
Задължения по лихвени заеми		8,983	-	-	8,983
Търговски и други задължения	157	-	-	-	157
Общо	157	8,983	-	-	9,140
Към 31 декември 2015					
Задължения по лихвени заеми	-	8,704	-	-	8,704
Търговски и други задължения	711	-	-	-	711
Общо	711	8,704	-	-	9,415

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.

20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 7) 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 възнаграждения на ключовия управленски персонал за 2016 и 2015 възлизат съответно на 49 хил. лв. и 49 хил. лв.

Към 31 декември 2016 и 2015 неуредените разчети със свързани лица са както следва:

КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Агроенерджи АДСИЦ	Предоставени аванси	352	352
Агроенерджи АДСИЦ	Аренда	180	180
Агровентчър Норт Уест	Аренда	56	56
Екопроекти ООД	Аренда	70	70
ОБЩО		658	658

21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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



АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АД СИЦ