АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

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

31 декември 2017

agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria group

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ

ЗА 2017 Г.

agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria group

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

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 20087788.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Специалното законодателство, отнасящо се до дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз за извършване на дейността си, на основание на Решение № 601-ДСИЦ от 11 юни 2008 г.на Комисия за финансов надзор.

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

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

Във връзка с влезлите в сила изменения и допълнения на ЗППЦК от м. август 2017 г. и въвеждането на задължение за емитентите на ценни книжа да разполагат с идентификационен код на правния субект /т.нар. LEI код - Legal Entity Identifier/, „Агроенерджи" АДСИЦ получи потвърждение за присвояване на LEI код: 485100QHR182SPUTIH22 на 15.11.2017г.

agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria group

На проведеното редовно общо събрание на акционерите на „Агроенерджи" АДСИЦ, гр. София на 30.06.2017 г. бяха взети следните решения:

По точка първа :

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2016 г.

По точка втора :

Приема годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г. и доклада на специализираното одиторско предприятие.

По точка трета :

Приема Доклада на Одитния комитет на „АГРОЕНЕРДЖИ"-АДСИЦ за дейността му през 2016 г.

По точка четвърта:

Приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите на „АГРОЕНЕРДЖИ"-АДСИЦ за 2016 г.

По точка пета:

Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2016 г.

По точка шеста:

Избира г-н Стоян Димитров Стоянов, диплом № 0043 на ИДЕС, за регистриран одитор, който да провери годишния финансов отчет на „АГРОЕНЕРДЖИ"-АДСИЦ за 2017 г.

По точка седма:

Освобождава като членове на Одитния комитет Данаил Михайлов Каменов, Людмил Георгиев Александров и Паулина Стефанова Халачева.

Избира за членове на Одитния комитет Данаил Михайлов Каменов, Красимира Цонева Янева и Гергана Иванова Чорбаджийска.

По точка осма:

Приема предложения от Съвета на директорите Статут на Одитния комитет.

За периода 01.01.2017 - 31.12.2017, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2017 общия размер на записания капитал на дружеството е в размер на 18 500 000 /осемнадесет милиона и петстотин хиляди/ лева, разпределен в 18 500 000 /осемнадесет милиона и петстотин хиляди / броя обикновенни акции, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лев

Основни акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на „Агроенерджи " АДСИЦ към 31.12.2017

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

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

Важни събития в развитието на емитента

От учредяването си до момента „Агроенерджи" АДСИЦ:

- не е било преобразувано

- няма дъщерни дружества;

- е част от икономическата група Венчтър 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 2017 „Агроенерджи" АДСИЦ е извършило продажба на 3,000 дка. земя към.

- 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" АДСИЦ, има сключени следните договори:

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

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

Оценители на придобиваните недвижими имоти:

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

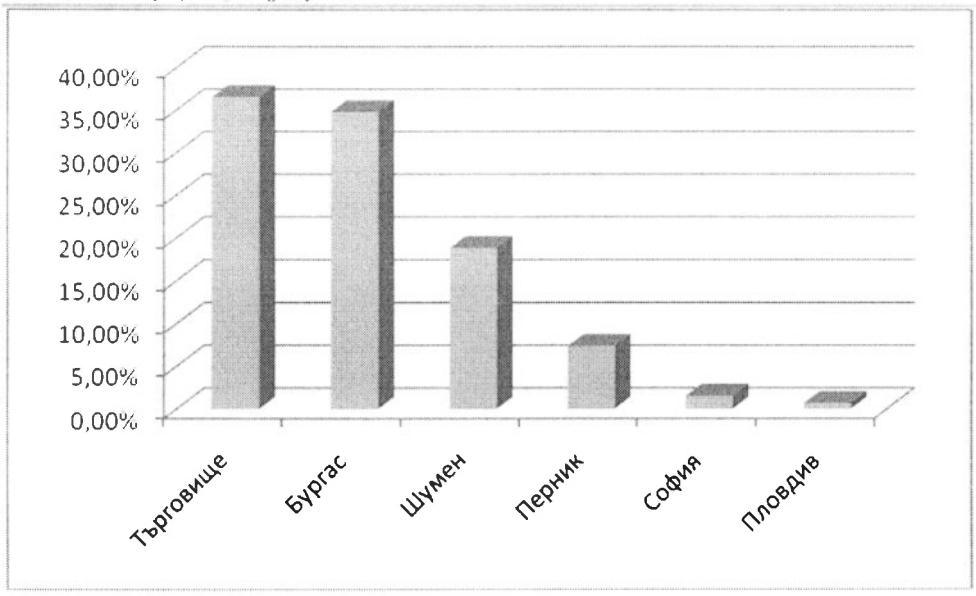
Одитор:

На заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 30.06.2017 г., за одитор, който да провери и завери финансовите отчети на Дружеството за 2017 г. бе избран г-н Стоян Димитров Стоянов, диплом № 0043 на ИДЕС.

Инвестиционен портфейл

Дружеството секюритизира изключително земеделски земи. Към 31 декември 2017 г. Дружеството притежава общо 2849 дка земеделска земя. Разпределението на земята по области е както следва:

Област	*Площ*	*%*
Търговище	1 043	36,58%
Бургас	993	34,83%
Шумен	535	18,88%
Перник	212	7,42%
София	45	1,57%
Пловдив	21	0,72%
Общо	2 849	100,00%



2. Финансова информация

Към 31.12.2017 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на **24 344** хил. лв. През 2017 г. Дружеството реализира загуба в размер на 1 хил. лв.

4. Важни събития, настъпили след датата на баланса

Няма

5. Управление на бизнес рисковете

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

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

6. Управление на бизнес рисковете (продължение)

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

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

През 2017 г. от най-съществено значение ще бъде отражението на глобалната икономическа криза върху цените на недвижимите имоти в България и по-конкретно върху цените на земеделските земи.

7. Клонове

Дружеството не е създавало и регистрирало клонове.

8. Информация по чл.187 от Търговския закон

Дружеството не е придобивало и не притежава собствени акции.

9. Информация по чл.247 от Търговския закон

а) Общата сума, платена като възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 г., възлиза на 36 хил. лв.;

б) Членовете на Съвета на директорите нямат специални права да придобиват акции и облигации, издадени от Дружеството;

г) Членовете на Съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;

д) Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, е показано в следващата таблица:

agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria group

Член на съвета	*Данаил Каменов*	*Людмил Александров*	*Паулина Халачева*
Участие като неограничено отговорен съдружник	Няма	Няма	Няма
Притежаване на повече от 25% от друго дружество	Няма	Няма	Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479
Участие в управлението на други дружества или кооперации	• Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Гл. изп. директор • Катекс АД, ЕИК 833067570 – член на НС • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 – Изп. директор • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител • Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител • Индустриалконтрол ООД, ЕИК 130154699 – управител • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • Хидроенержи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 - управител • Агродийлинг АД, ЕИК	• Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Изп. директор • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – Изп. директор • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – Изп. директор • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител • Хидроенержи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 - управител • Агровенчър Норт Уест ООД, ЕИК 175366589 - управител • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 – управител • Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946	Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 – управител • Агроенерджи Инвест АДСИЦ, ЕИК 175048939 – изпълнителен директор • Агроенерджи Вентчър ЕАД , ЕИК 203605266 – изпълнителен директор

Член на съвета	*Данаил Каменов*	*Людмил Александров*	*Паулина Халачева*
	148077961 • Агроенерджи Вентчър ЕАД , ЕИК 203605266 – член на СД		

agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria group

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

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

11. Промени в цената на акциите на Дружеството

През 2017 г. не са сключвани сделки с акциите на Дружеството.

12. Структура на капитала на Дружеството

Основният капитал на Дружеството е в размер на 18,500,000 лева, разпределен в 18,500,000 броя обикновени без налични акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка.

Към 31 декември 2017 акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2017 % от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	99,863
Юлиан Михайлов Белев	0,0676
Николай Недков Добрилов	0,0676
Бост АД	0,0021
	100,000

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар. Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление.

16.Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

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

Към 31.12.2017 г. "Агроенерджи" АДСИЦ е отдало под аренда 2 128 дка земеделска земя, представляващи 75 % от притежаваната земеделска земя.

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

Няма

в. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

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

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

Вземанията по договори за аренда/наем на недвижими имоти, собственост на „Агроенерджи" АДСИЦ са в размер на 273 хил.лв.

Общо земи към 31.12.2016	Отдадени под наем/аренда към *31.12.2016*	% отдадени земи към *31.12.2016*	Дължима рента с настъпил падеж по договори към *31.12.2016*	Платена рента с настъпил падеж по договори към *31.12.2016*	% съотношение	Неплатена рента с настъпил падеж по договори към *31.12.2016*	% съотношение
2849	2128	75%	273000	40 000	15%	233 000	85%

28.03.2018 г.

Изпълнителен директор:

/Паулина Халачева/

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ • AGROENERGY REIT • СОФИЯ SOFIA

agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria group

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

Информация относно публичното дружество

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

Към 31 декември 2017 акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2017 % от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	99,863
Юлиан Михайлов Белев	0,0676
Николай Недков Добрилов	0,0676
Бост АД	0,0021
	100,000

Дружеството не е емитирало акции от различни класове. Всички акции от капитала на дружеството са обикновени с право на глас.

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

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

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

Вентчър Екуити България ЕАД (ЕИК 200355640) притежава пряко повече от 5 % от капитала на дружеството – 99.863 % от капитала.

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

Няма акционери, притежаващи специални контролни права.

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

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

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма ограничения.

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

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

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

а/ назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се извършва с решение на ОСА, взето с мнозинство не по-малко от ¾ от представените на събранието акции.

б/ изменения и допълнения в устава се извършват с решение на ОСА, взето с мнозинство не по-малко от ¾ от представените на събранието акции.

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката –депозитар (при спазване на разпоредбите на ЗППЦК)и контролиране на изпълнението им;
3. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
4. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
5. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19

ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

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

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

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

9. откриване на клонове и представителства;

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

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

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

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

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

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат 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.

Изпълнителен директор:

/Паулина Халачева/

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ • AGROENERGY REIT • СОФИЯ SOFIA