

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ  
ЗА 2017 Г.**

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

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 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: 485100QHR182SPUTIN22 на 15.11.2017г.

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**

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
"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 Вентчър 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 иски молби за откриване на производство по несъстоятелност;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност;

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

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

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

#### **Оценители на придобиваните недвижими имоти:**

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

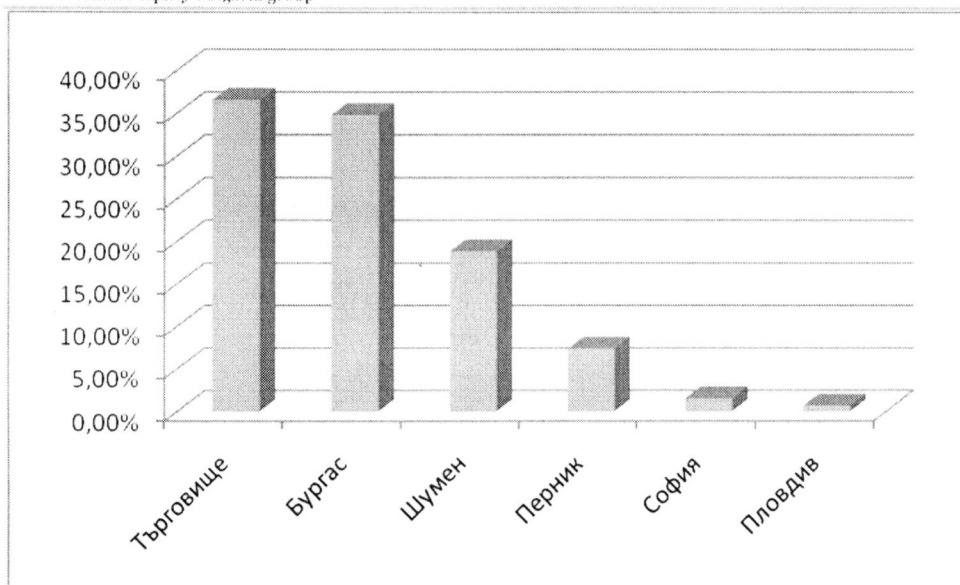
#### **Одитор:**

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:

<b>Област</b>	<b>Площ</b>	<b>%</b>
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%
<b>Общо</b>	<b>2 849</b>	<b>100,00%</b>



## 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. Подолу 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

---

<i>Член на съвета</i>	<i>Данаил Каменов</i>	<i>Людмил Александров</i>	<i>Паулина Халачева</i>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Гл. изп. директор</li> <li>• Катекс АД, ЕИК 833067570 – член на НС</li> <li>• Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 – Изп. директор</li> <li>• Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД</li> <li>• КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител</li> <li>• Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител</li> <li>• Индустиалконтрол ООД, ЕИК 130154699 – управител</li> <li>• Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД</li> <li>• Хидроенержи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 - управител</li> <li>• Агродийлинг АД, ЕИК</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Изп. директор</li> <li>• Алмагест АД, ЕИК 175340142 – Изп. директор</li> <li>• Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – Изп. директор</li> <li>• КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител</li> <li>• Хидроенержи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 - управител</li> <li>• Агровенчър Норт Уест ООД, ЕИК 175366589 - управител</li> <li>• Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 – управител</li> <li>• Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 - управител</li> <li>• Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946</li> </ul>	<p>Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 – управител</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Агроенерджи Инвест АДСИЦ, ЕИК 175048939 – изпълнителен директор</li> <li>• Агроенерджи Вентчър ЕАД, ЕИК 203605266 – изпълнителен директор</li> </ul>

<i>Член на съвета</i>	<i>Данаил Каменов</i>	<i>Людмил Александров</i>	<i>Паулина Халачева</i>
	<u>148077961</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Агроенерджи Венгчър ЕАД,  ЕИК 203605266 – член на  СД</li> </ul>		

## 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
	<b>100,000</b>

## 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.