

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ  
ЗА 2016 Г.**

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

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

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

Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, бул. „Патриарх Евтимий” № 22, ет.1 , тел.: 02/9870520, факс: 02/9862543, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): [p.halacheva@agroenergy.bg](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 200087788.

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

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

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

а/ до 28.06.2016 г.:

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

б/ след 28.06.2016 г.:

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

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

**По точка първа:**

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2015 г.

**По точка втора:**

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

**По точка трета :**

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

**По точка четвърта:**

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

**По точка пета:**

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

**По точка шеста:**

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

**По точка шеста А:**

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

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

**По точка седма:**

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

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

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

За периода 01.01.2016 - 31.12.2016, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2016 общия размер на записания капитал на дружеството е в размер на 18 500 000 /осемнадесет милиона и петстотин хиляди/ лева, разпределен в 18 500 000 /осемнадесет милиона и петстотин хиляди / броя обикновени акции, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лев

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

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

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

#### **Важни събития в развитието на емитента**

От учредяването си до момента „Агроенерджи” АДСИЦ:

- не е било преобразувано
- няма дъщерни дружества;
- е част от икономическата група ВентчърЕкуити България ЕАД и е обект на консолидация;
- не е осъществявало прехвърляне на предприятието;
- придобивало е и се е разпореждало с активи на значителна стойност;

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

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

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

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

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

**Оценители на придобиваните недвижими имоти:**

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

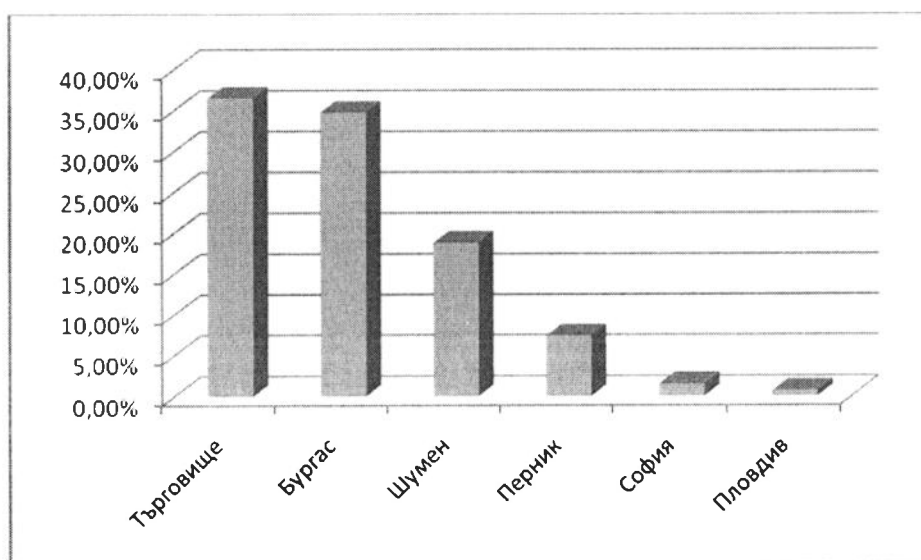
**Одитор:**

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

**Инвестиционен портфейл**

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

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



## **2. Финансова информация**

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

## **3. Важни събития, настъпили след датата на баланса**

Няма

## **4. Управление на бизнес рисковете**

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

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

## **5. Управление на бизнес рисковете (продължение)**

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

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

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

## **6. Клонове**

Дружеството не е създавало и регистрирало клонове.

## **7. Информация по чл.187 от Търговския закон**

Дружеството не е придобивало и не притежава собствени акции.

## **8. Информация по чл.247 от Търговския закон**

- а) Общата сума, платена като възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2016 г., възлиза на 42 хил. лв.;
- б) Членовете на Съвета на директорите нямат специални права да придобиват акции и облигации, издадени от Дружеството;
- г) Членовете на Съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;
- д) Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, е показано в следващата таблица:

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



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

<b>Член на съвета</b>	<b>Светослав Божилов</b>	<b>Данаил Каменов</b>	<b>Людмил Александров</b>	<b>Николай Добрилов</b>	<b>Паулина Халачева</b>
или кооперации	<p>200064834 – председател на СД</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Алмагест АД, ЕИК 175340142</li> </ul>	<p>член на НС</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>• ХидроенерджиКонстръкшън ЕООД, ЕИК 131117324</li> <li>• Агродийлинг АД, ЕИК <u>148077961</u></li> <li>• АгроенерджиВентчър ЕАД, ЕИК 203605266</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>• АгровенчърНорт 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СДБиант ООД, ЕИК 202390298</li> </ul>	<p>р ЕАД, 203605266</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Агроенерджи ИАДСИЦ, 175048939</li> </ul>



**agroenergy**

a member of  
Venture Equity Bulgaria Group

---

#### **9. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция**

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

#### **10. Промени в цената на акциите на Дружеството**

През 2016 г. не са сключвани сделки с акциите на Дружеството.

#### **11. Структура на капитала на Дружеството**

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

Към 31 декември 2016 акционери в Дружеството са:

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

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

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