

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ
ЗА 2012Г.**

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

"Агроенерджи" АДСИЦ ("Дружеството") е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията на 15 април 2008 г. Дружеството е със седалище в гр. София и с адрес на управление бул. "Патриарх Евтимий" 22.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Светослав Божков Божилов – Председател
- Данаил Михайлов Каменов – Заместник-председател
- Людмил Георгиев Александров – член
- Николай Недков Добрилов – член
- Паулина Стефанова Халачева – Изпълнителен директор.

Дружеството е учредено с капитал от 500000 лв., разпределен в 500000 акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка. С решение на Учредителното събрание от 14 февруари 2008 капиталът на Дружеството е увеличен на 18500000 лв., чрез издаване на 18000000 нови обикновени акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка. Съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (чл. 112 ал. 2), Дружеството е издало 18000000 права, които са продадени на цена за право от 0.20 лв., като всяко право дава право да се запише една нова акция. Увеличението на капитала е вписано в търговския регистър на 04 август 2008 г.

Движението на основния капитал през годината е представено в следната таблица:

| | |
|--|-----------------------|
| Учредителен капитал | 500000 лв. |
| Увеличение на капитала | 18,000,000 лв.* |
| Премии от емисия на права, свързани с увеличението на капитала | 3,600,000 лв.** |
| Премии от емисия на акции, свързани с увеличението на капитала | 1,800,000 лв.*** |
| ОБЩО | 23,900,000 лв. |

Забележка:

* 18 000 000 акции * 1.00 лв. номинална стойност;

** 18 000 000 права * 0.20 лв. платена цена за право;

*** 18 000 000 акции *(1.10 лв. емисионна стойност – 1.00 лв. номинална стойност);

Към 31 декември 2012г. капиталът на Дружеството възлиза на 18,500,000 лв., разпределен в 18,500,000 акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка.

Основни партньори

- *Обслужващо дружество*

Обслужващо дружество на "Агроенерджи" АДСИЦ е "Агроенерджи мениджмънт" ООД, гр. София, ул. 6-ти септември 45, тел. (02) 937 05 20, факс (02) 986 25 43.

- *Банка-депозитар*

Банка-депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, гр. София, ул. Н.В.Гогол 18-20, тел. (02) 91 985 407, факс (02) 943 45 27.

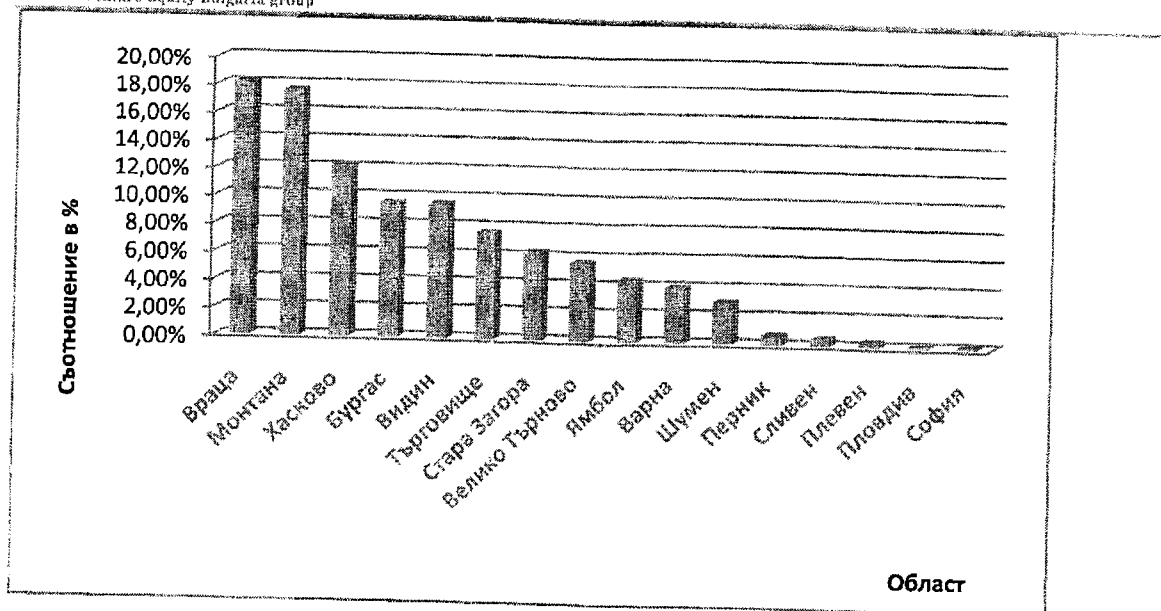
- *Одитор*

На извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 30.06.2012 г., за одитор, който да провери и завери финансовите отчети на Дружеството за 2012г., бе избрано специализирано одиторско предприятие "Делойт Одит" ООД.

2. Инвестиционен портфейл

Дружеството секюритизира изключително земеделски земи. Към 31 декември 2012г. Дружеството притежава общо 23 782дка земеделска земя. Разпределението на земята по области е както следва:

| Област | Площ | Процент |
|----------------|---------------|----------------|
| Враца | 5114 | 21.50% |
| Хасково | 3807 | 16.01% |
| Монтана | 2865 | 12.05% |
| Бургас | 2841 | 11.95% |
| Видин | 1981 | 8.33% |
| Стара Загора | 1901 | 7.99% |
| Търговище | 1550 | 6.52% |
| Велико Търново | 1455 | 6.12% |
| Ямбол | 1037 | 4.36% |
| Шумен | 773 | 3.25% |
| Перник | 212 | 0,89% |
| Плевен | 115 | 0,48% |
| Пловдив | 71 | 0.30% |
| София | 45 | 0,19% |
| Сливен | 16 | 0,07% |
| Общо | 23 782 | 100,00% |



2. Финансова информация

Към 31.12.2012г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на 28 435 хил. лв. През 2012г. Дружеството реализира нетна печалба в размер на 3 143 хил. лв.

3. Важни събития през 2012г.

На 29.06.2012 г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, на което са взети следните решения: Приема отчета на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2011 г.; Приема годишния финансов отчет на дружеството за 2011 г. и доклада на специализираното одиторско предприятие; Разпределя паричен дивидент в общ размер 585 340 лева, представляващи 90 на сто от печалбата на дружеството за 2011 г. (в размер 650 315.39 лева), преобразуван по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.03164 лева за една акция.; Приема Доклада на Одитния комитет на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за дейността му през 2011 г; Приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за 2011; Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2011 г.; Избира „Делойт Одит“-ООД (ЕИК 121145199) за специализирано одиторско предприятие (регистриран одитор), което да провери годишния финансов отчет на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за 2012 г.; Преизбира Одитния комитет на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ с функциите по чл.40з ЗНФО: брой – петчленен; състав – членовете на Съвета на директорите на Дружеството; мандат - три години, считано от деня на настоящото събрание; председател – Данаил Михайлов Каменов; възнаграждение – не се предвижда.

На 13.12.2012 г. беше сключен Договор за прехвърляне на част от търговското предприятие на Агроенерджи АДСИЦ на Агроенерджи Инвест АДСИЦ, съгласно решението на Общото събрание на акционерите в Агроенерджи АДСИЦ, проведено на 30.06.2011 г. С договора беше прехвърлена частта от търговското предприятие на АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ, включваща правата и фактическите отношения към деня на сключване на настоящия договор, свързани със ЗЕМЕДЕЛИЕ, в областите: Велико Търново, Видин, Враца, Монтана, Сливен, Стара Загора, Хасково и Ямбол, в т.ч.: право на собственост върху недвижими имоти, представляващи земеделски земи, собственост на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ, намиращи се в посочените области, с обща площ 18 106.153 дка, включително права с титуляр „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ по договори за наем на земеделски земи, и права с титуляр „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ по договори за аренда на земеделски земи; фактически отношения, установени от „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ, в т.ч. ноу-хау, постигнати договорености за покупко-продажба на земеделски земи, договори и контакти с регионални представители и др. Договорът бе вписан в Търговския регистър по партидата на АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ и АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ на 03.01.2013 г. с рег.№ 20130103184053.

4. Важни събития, настъпили след датата на баланса

Няма

5. Управление на бизнес рисковете

Дружеството осъществява дейността си в сферата на инвестициите в недвижими имоти и 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.

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 2013 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.

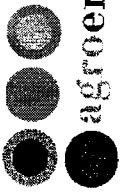
7. Информация по чл.187 отТърговския закон

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 2012г., възлиза на 46 хил. лв.;
- б) От членовете на Съвета на директорите на Дружеството, пряко негови акции притежава само Николай Недков Добрилов – 12,500 акции;
- в) Членовете на Съвета на директорите нямат специални права да придобиват акции и облигации, издадени от Дружеството;
- г) Членовете на Съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;
- д) Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, е показано в следващата таблица:

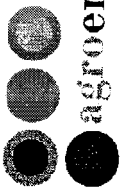
| Член на съвета | Светослав Божилков | Донаил Каменов | Людмил Александров | Николай Добрилов | Паулина Халачева |
|---|---|----------------|--------------------|--|------------------------------|
| Участие като неограничено отговорен съдружник | Няма | Няма | Няма | Няма | Няма |
| Притежаване на повече от 25% от друго дружество | <p>Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640</p> <p>Чрез Вентчър България ЕАД:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Хидроенерджи Констръкшън ООД, ЕИК 131117324 • Хидроенергетика Родопи ЕООД, ЕИК 120555042 • Индустириалконтрол ЕООД, ЕИК 130154699 • Агроенерджи АДСИЦ, ЕИК 200087788 • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 • Агровенчър Норт Уест ООД, ЕИК 175366589 • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 • Сомелиер 5 ЕООД, ЕИК 131290798 | Няма | Няма | Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 | Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 |



agroenergy

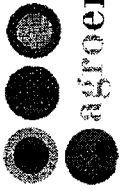
a member of
Veolia Energy Bulgaria Group

| Член на съвета | Светослав Божилков | Данаил Каменов | Людмил Александров | Николай Добрилов | Паулина Халачева |
|--|---|--|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Агродийлинг АД, ЕИК 148077961 • Аверс ООД, ЕИК 101056387 • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 • Алмагест АД, ЕИК 175340142 • Агроенерджи Инвест АДСИЦ, ЕИК 175048939 • Норт Ист Дивелопмънт ООД, ЕИК 175277980 • Капатово, ЕИК 130552856 • Агроенерджи мениджмънт ООД, ЕИК 131134497 • Катекс АД, ЕИК 833067570 • Руно-Казанлък ЕАД, ЕИК 123643298 | | | | |
| Участие в Управлението на Други дружества или кооперации | <ul style="list-style-type: none"> • Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Председател на СД • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – председател на СД | <ul style="list-style-type: none"> • Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Гл.изп.директор • Катекс АД, ЕИК 833067570 – член на НС • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 – Изп. | <ul style="list-style-type: none"> • Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Изп. директор • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – Изп. директор | <ul style="list-style-type: none"> • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД • Кооперация Нов | <ul style="list-style-type: none"> • Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 – управител |



agroenergy
a member of
Venture Equity Bulgaria Group

| Член на съвета | Светослав Божилев | Данаил Каменов | Люdmил Александров | Николай Добрилов | Паулина Халачева |
|----------------|-------------------|---|---|---|------------------|
| | | <p>директор</p> <ul style="list-style-type: none"> • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 – управител • Хидроенергетика Родопи ЕООД, ЕИК 120555042 – управител • Индустириалконтрол ЕООД, ЕИК 130154699 – управител • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • Руно Казанлък ЕАД – член на СД | <ul style="list-style-type: none"> • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – Изп. директор • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 – управител • Вятърна енергия ООД, ЕИК 124716123 – управител • Уинд Илектрик ООД, ЕИК 124715918 – управител • Агровенчър Норт Уест ООД, ЕИК 175366589 – управител • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 – управител • Хидроенергетика Родопи ООД, ЕИК 120555042 – управител | <p>Живот 1940 кв. Младеново, ЕИК 111588303 – член на КС</p> | |



agroenergy
a member of
Venture Equity, Bulgaria Group

1

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 2012г. 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 2012 акционери в Дружеството са:

| Акционер | 31 декември |
|-----------------------------|----------------|
| | 2012 |
| | % от капитала |
| Вентчър Екуити България ЕАД | 99,863 |
| Юлиан Михайлов Белев | 0,0676 |
| Николай Недков Добрилов | 0,0676 |
| Бост АД | 0,0021 |
| | 100,000 |

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

14. 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 31.12.2012г. "Агроенерджи" АДСИЦ е отдало под аренда 17 288дка земеделска земя, представляващи 73% 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 за стопанската 2011/2012г. са в размер на 398 175лв.

| Общо земи към 31.12.2012 | Отдадени под наем/аренда към 31.12.2012 | % отдадени земи към 31.12.2012 | Дължимата рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2012 | Платена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2012 | % съотношение | Неплатена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2012 | % съотношение |
|--------------------------|---|--------------------------------|---|---|---------------|---|---------------|
| 23,782 | 17,288 | 73% | 774,398 | 376,223 | 49% | 398,175 | 51% |

22.05.2013 г

Изпълнителен директор:

/Паулина Халачева/

