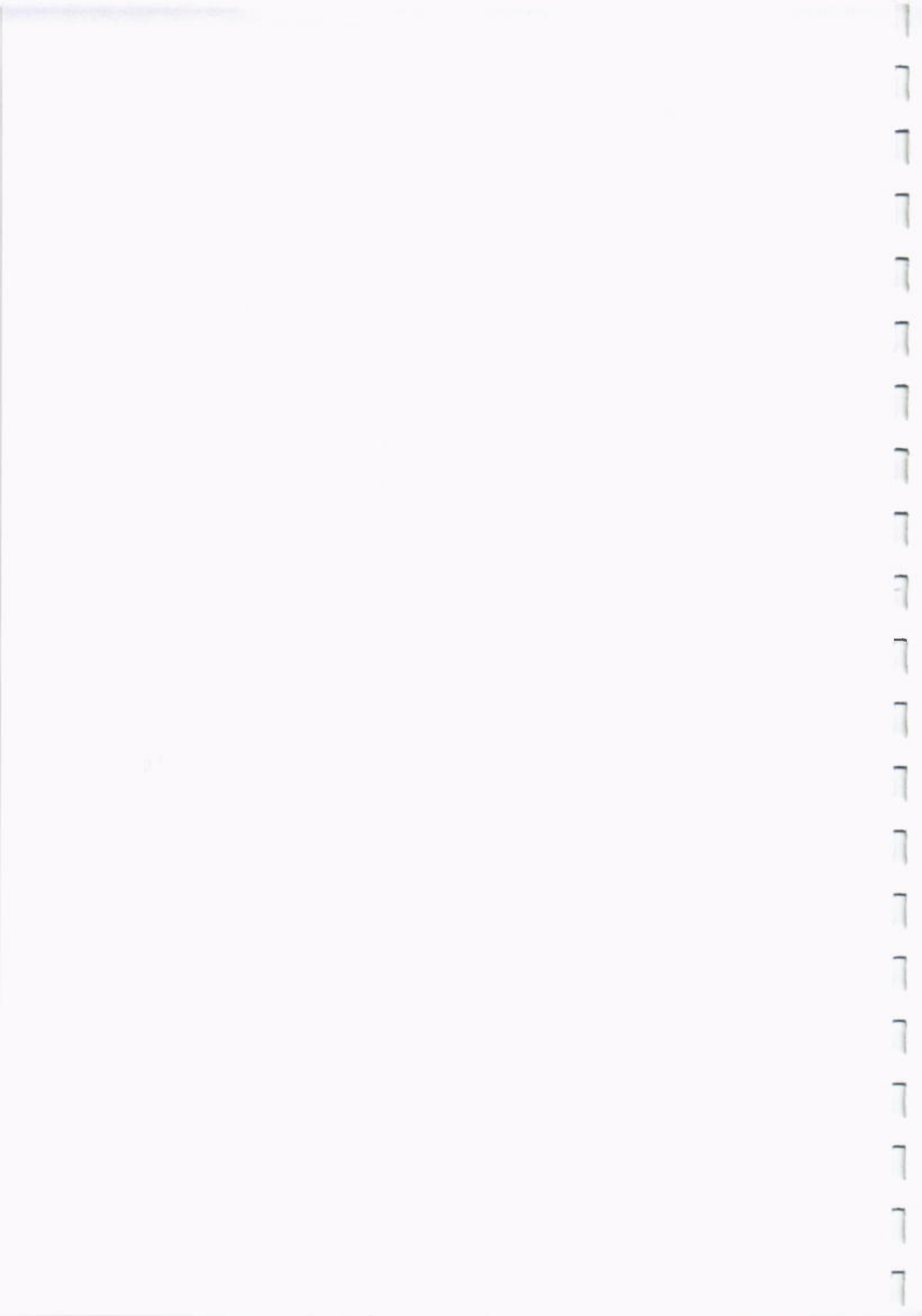


**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
"АГРОЕНЕРДЖИ" АДСИЦ
ЗА 2013 Г.**



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 500 000 лв., разпределен в 500 000 акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка. С решение на Учредителното събрание от 14 февруари 2008 капиталът на Дружеството е увеличен на 18 500 000 лв., чрез издаване на 18 000 000 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 18 000 000 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.

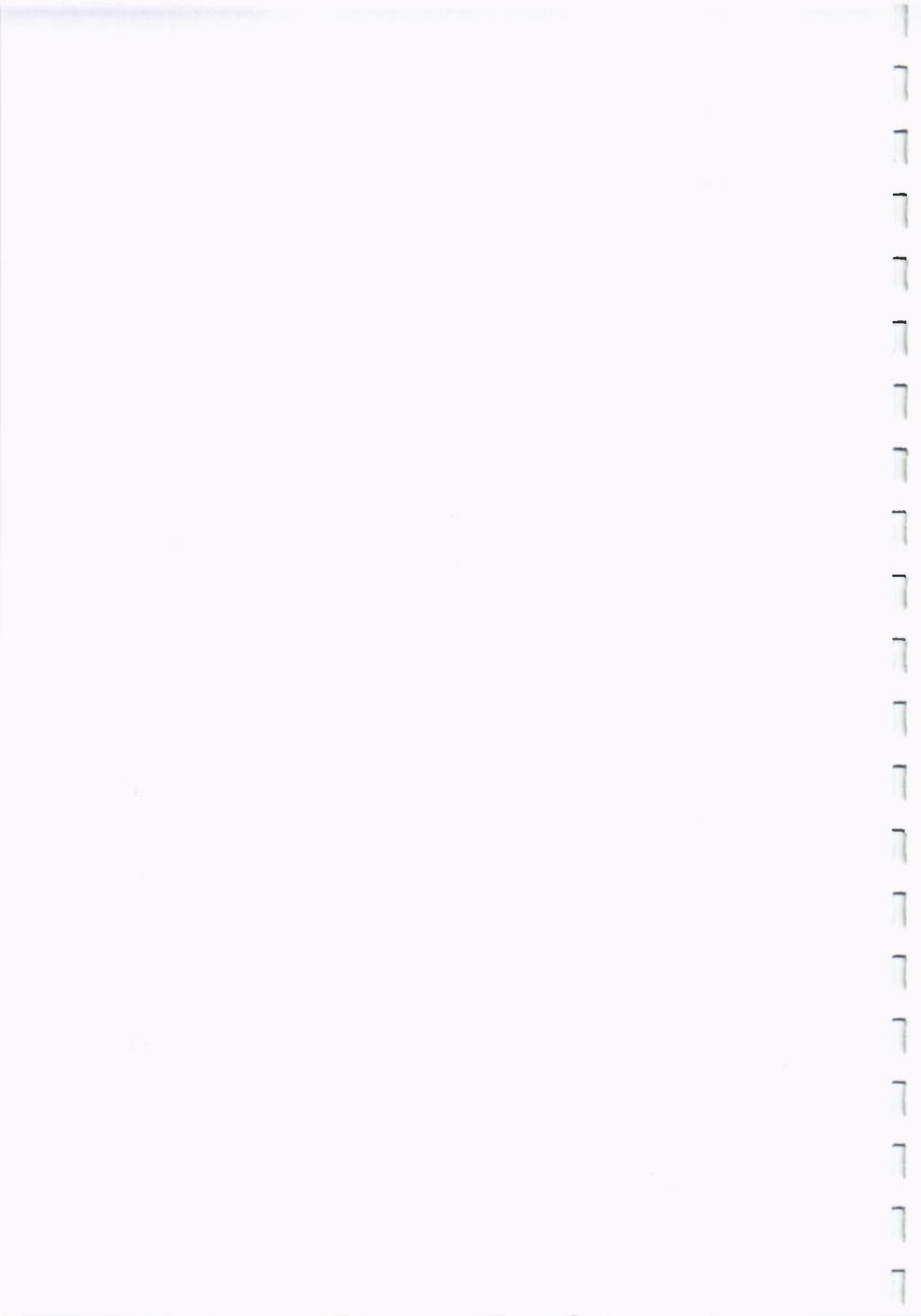
Движението на основния капитал през годината е представено в следната таблица:

Учредителен капитал	500 000 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 2013 г. 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) 987 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.

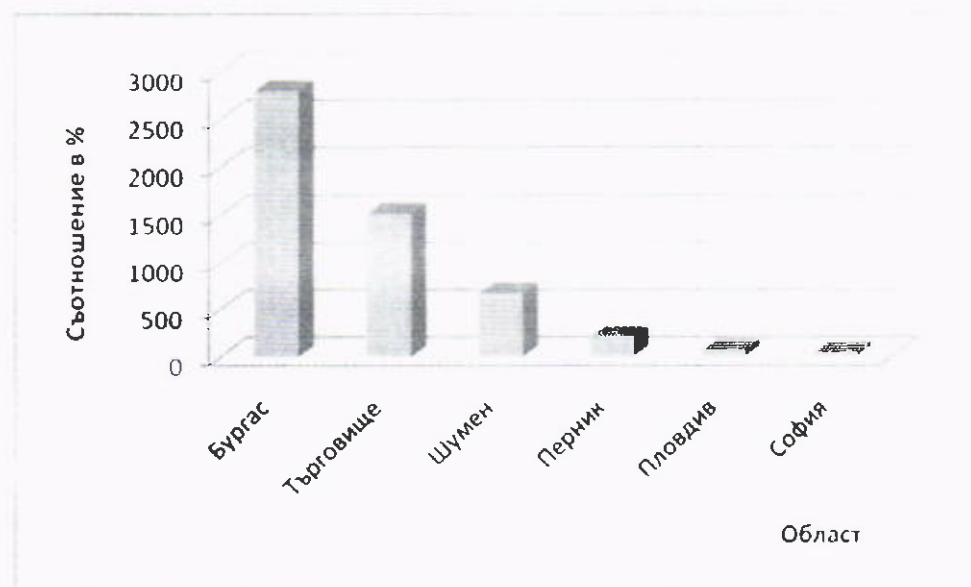
- *Одитор*

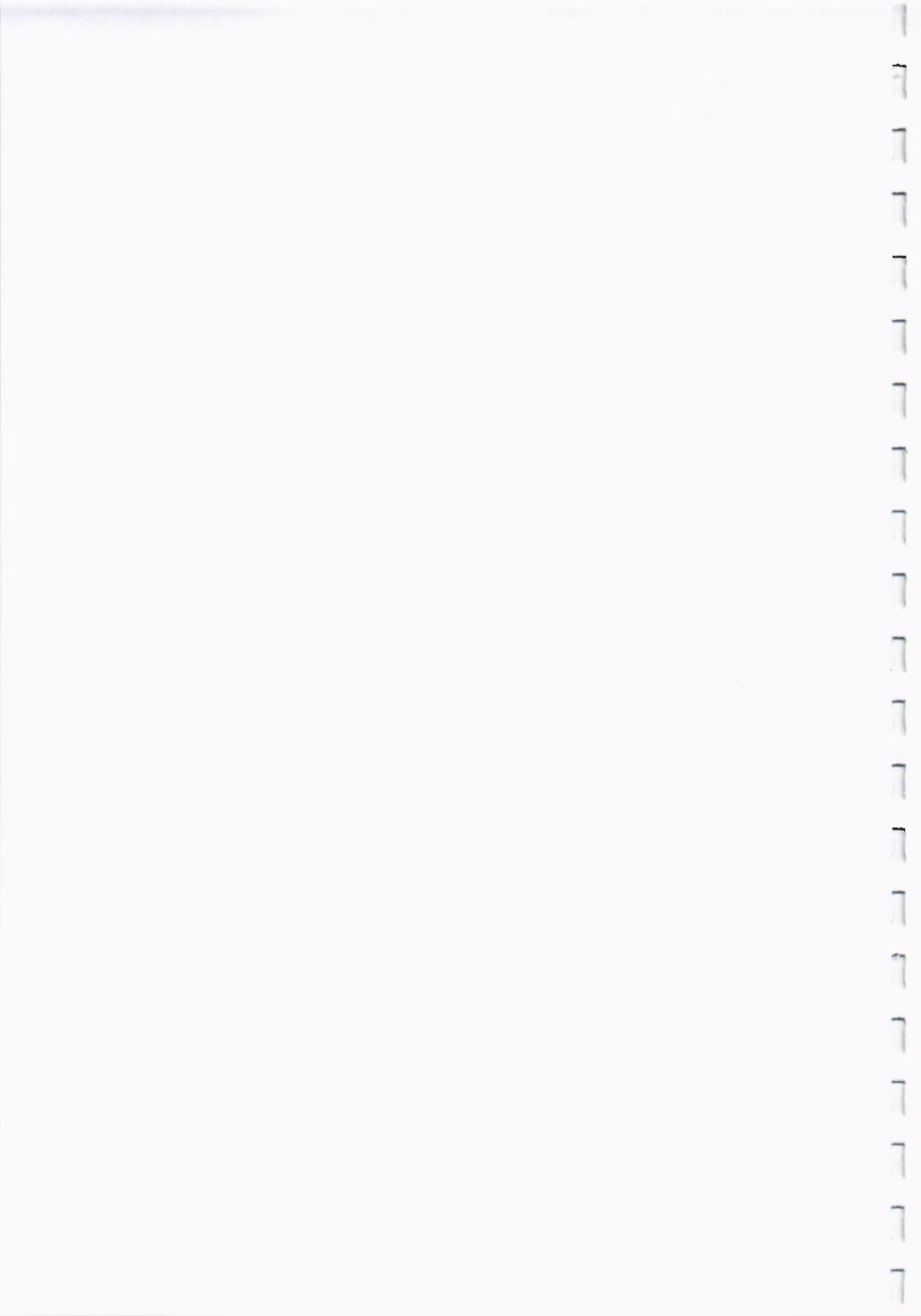
На извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 29.06.2013 г., за одитор, който да провери и завери финансовите отчети на Дружеството за 2013 г., бе избрано специализирано одиторско предприятие "Делойт Одит" ООД.

2. Инвестиционен портфейл

Дружеството секюритизира изключително земеделски земи. Към 31 декември 2013 г. Дружеството притежава общо два земеделска земя. Разпределението на земята по области е както следва:

Област	Площ	%
Бургас	1,671	41,25%
Търговище	1,441	35,57%
Шумен	635	15,68%
Перник	212	5,23%
Пловдив	47	1,16%
София	45	1,11%
Общо	4,051	100,00%





2. Финансова информация

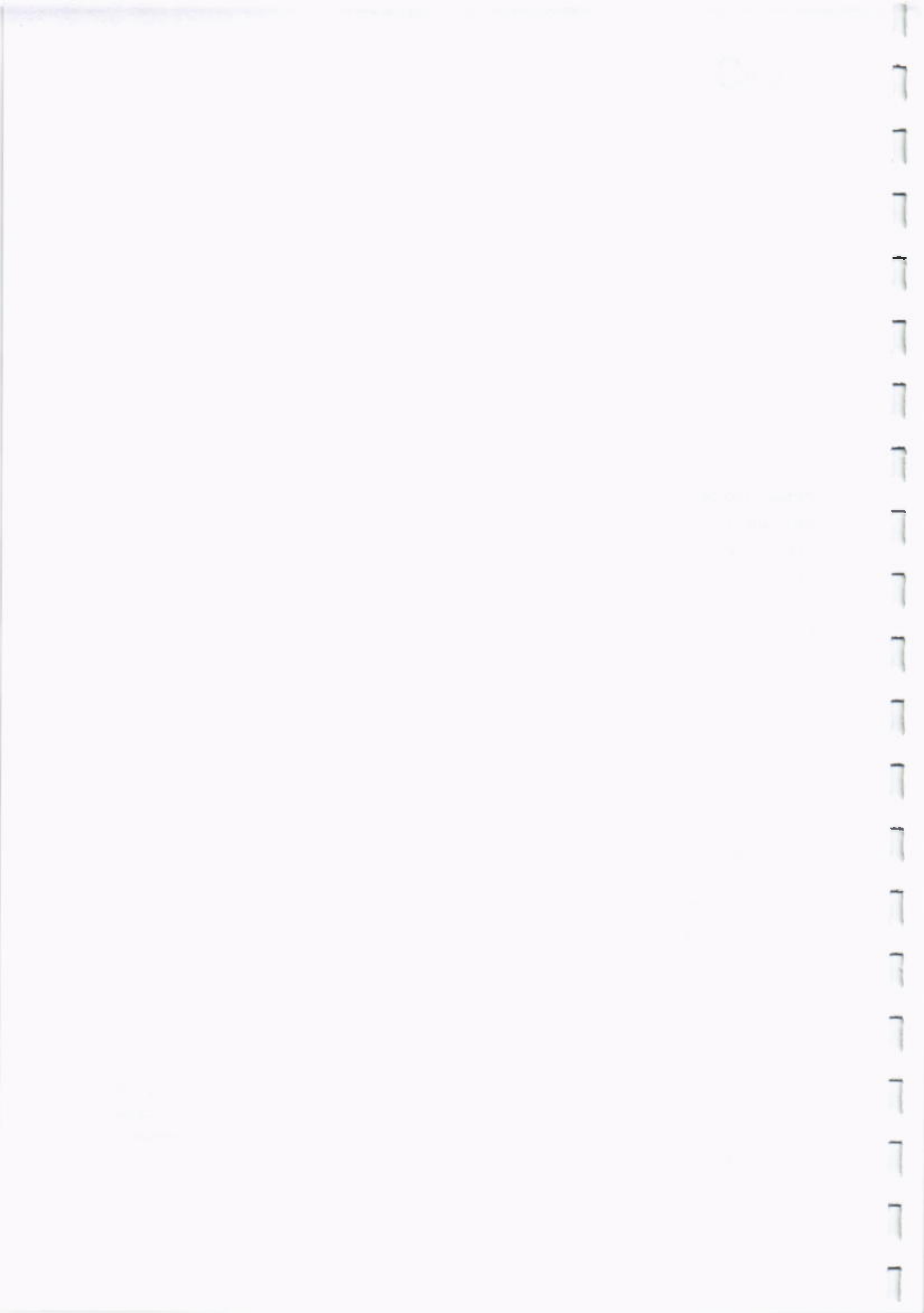
Към 31.12.2013 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на 24,704 хил. лв. През 2013 г. Дружеството реализира загуба в размер на 3,580 хил. лв.

3. Важни събития през 2013 г.

На 03.01.2013 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с рег.№ 20130103184053 беше вписан Договорът 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 бе прехвърлена частта от търговското предприятие на Агроенерджи АДСИЦ, включваща правата и фактическите отношения, 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, 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.

На 30.06.2013 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 2012 г.; Приема годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г. и доклада на специализираното одиторско предприятие; Разпределя паричен дивидент в общ размер 1 128 500 лв., представляващи 90 на сто от печалбата на дружеството за 2012 г. и доначислената печалба на дружеството за 2011 г., преобразувани по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.061 лв. за една акция; Приема Доклада на Одитния комитет на „АГРОЕНЕРДЖИ“ АДСИЦ за дейността му през 2012 г; Приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите на „АГРОЕНЕРДЖИ“ АДСИЦ за 2012; Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2012 г.; Избира „Делойт Одит“-ООД (ЕИК 121145199) за специализирано одиторско предприятие (регистриран одитор), което да провери годишния финансов отчет на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ за 2013 г.;

На 14.11.2013 г. е проведено извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, на което е взето следното решение: ОСА утвърждава разработената от Съвета на директорите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „АГРОЕНЕРДЖИ“-АДСИЦ.



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.

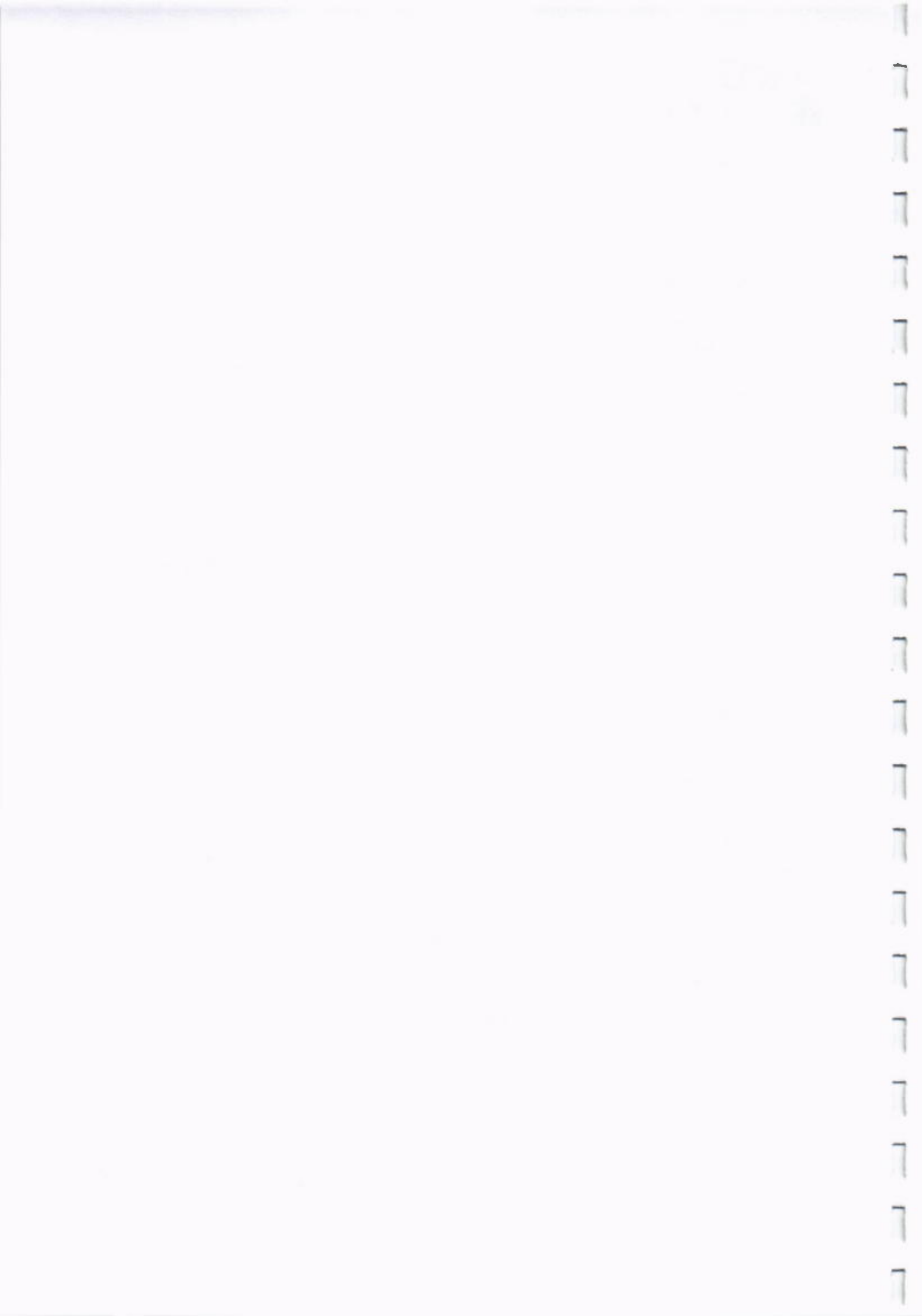
През 2011 г. от най-съществено значение ще бъде отражението на глобалната икономическа криза върху цените на недвижимите имоти в България и по-конкретно върху цените на земеделските земи.

6. Клонове

Дружеството не е създавало и регистрирало клонове.

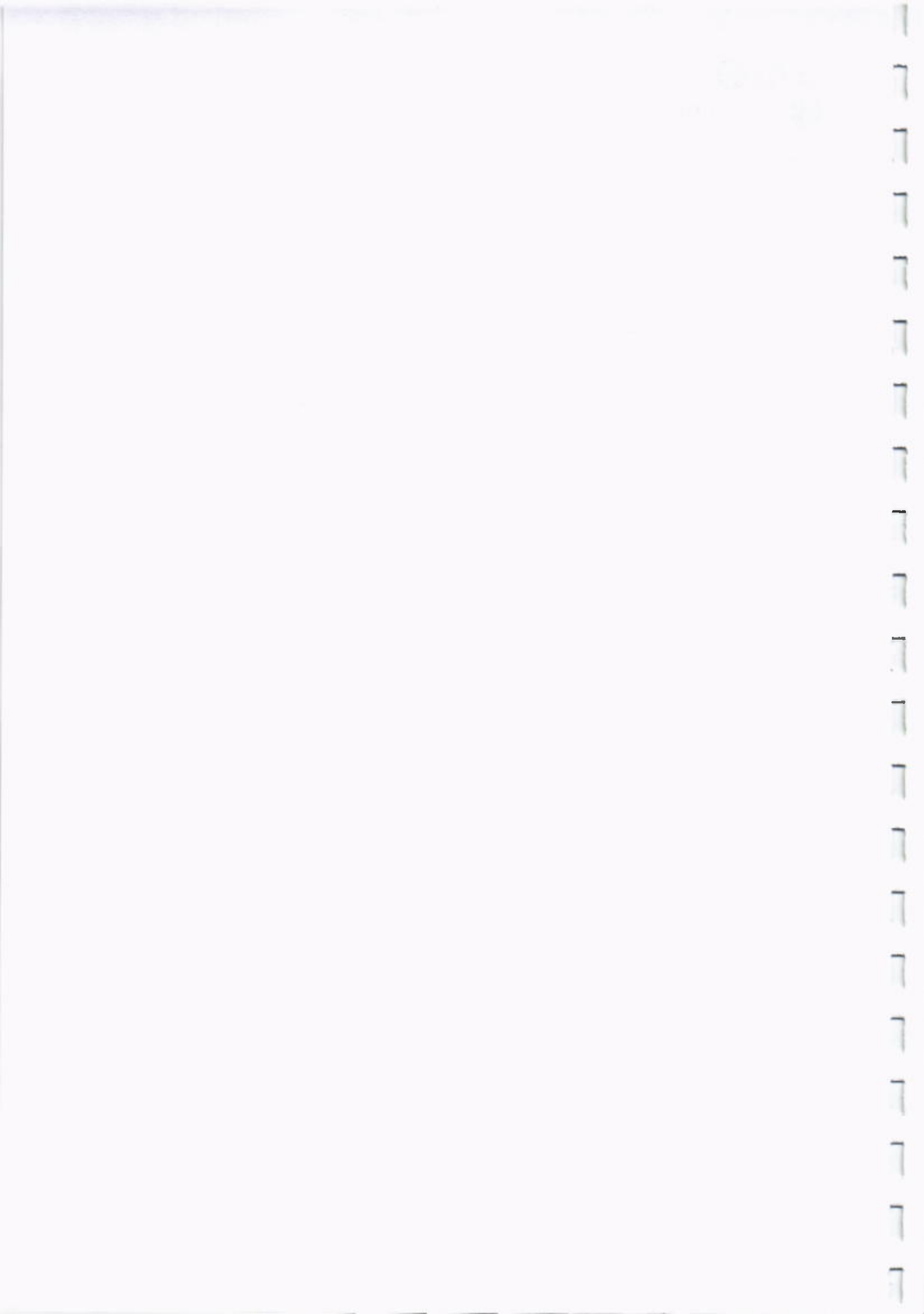
7. Информация по чл.187 от Търговския закон

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 2013 г., 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:





AggroEnergy

A member of
Ventura Equity Bulgaria group

Член на съвета	Светослав Божилов	Данаил 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 Екуити България ЕАД:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Хидроенерджи Констръкшън ЕООД, ЕИК131117324 • Хидроенергетика Родоли 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 <u>175366646</u> • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 • Сомелиер 5 ЕООД, ЕИК 131290798 • Агродейлинг АД, ЕИК <u>148077961</u> • Аверс ООД, ЕИК 101056387 	Няма	Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК <u>175366646</u>	Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479	



第 一 章
第 一 节



agrienergy

Управление на енергията в селското стопанство

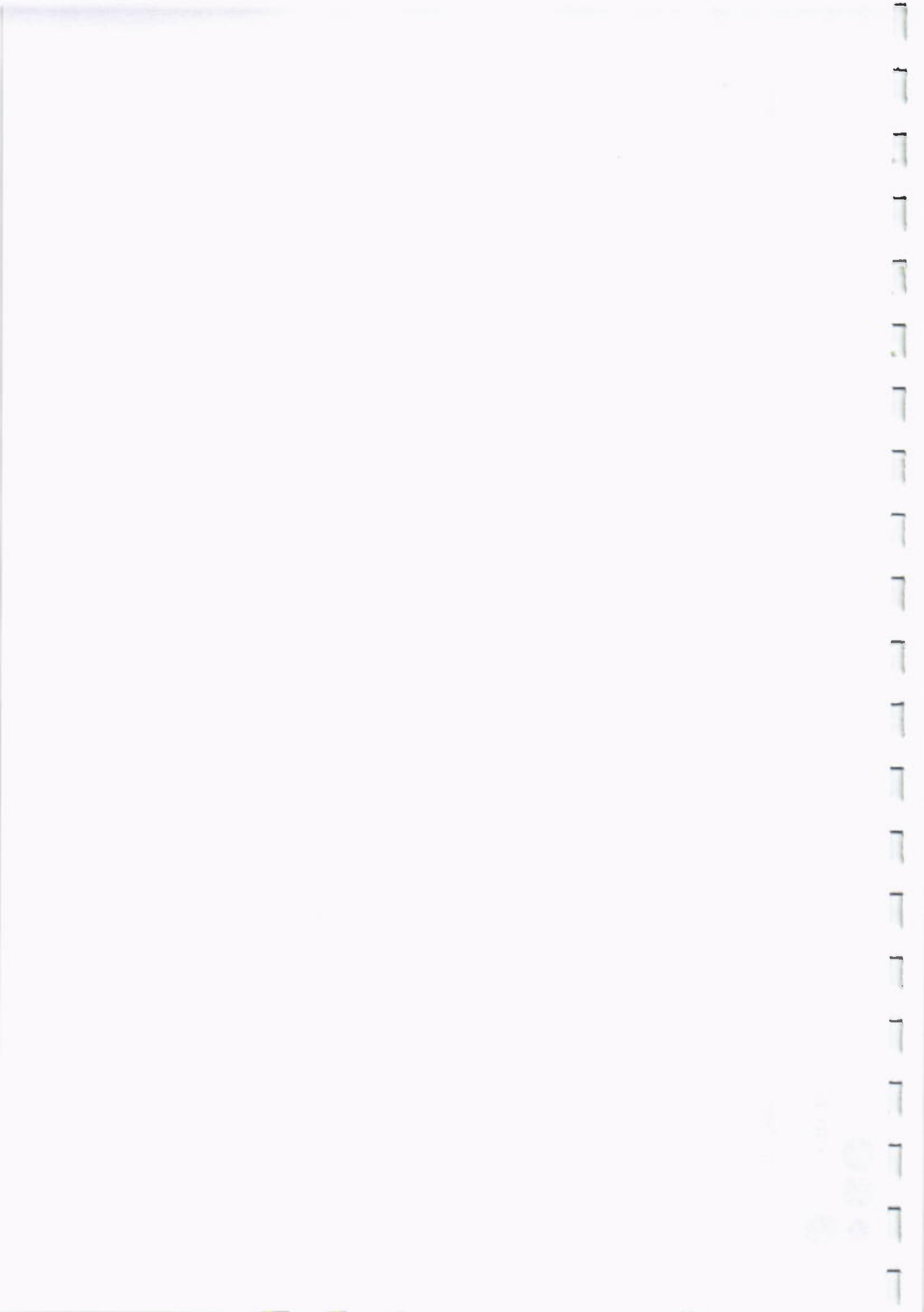
Член на съвета	Светослав Божилов	Данаил Каменов	Людмил Александров	Николай Добрилов	Паулина Халачева
	<ul style="list-style-type: none"> • Лъки Енергия АД, ЕИК 101652946 • Агровенчър мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 • Алмагест АД, ЕИК 175340142 • Агроенерджи Инвест АДСИЦ, ЕИК 175048939 • Норт Ист Дивелопмънт ООД, ЕИК 175277980 • Капатово, ЕИК 130552856 • Агроенерджи Мениджмънт ООД, ЕИК 131134497 • Руно-Казанлък АД, ЕИК 123643298 	<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. директор • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД • Кооперация Нов Живот 1940 кв. Младеново, ЕИК 111588303 – член на КС 	<ul style="list-style-type: none"> • Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 – управител
<p>Участие в управлението на други дружества или кооперации</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Вентчър Екуити България ЕАД, ЕИК 200355640 – Председател на СД • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – председател на СД • Алмагест АД, ЕИК 175340142 	<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. директор • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • Агровенчър АД, ЕИК 200064834 – член на СД • Кооперация Нов Живот 1940 кв. Младеново, ЕИК 111588303 – член на КС 	<ul style="list-style-type: none"> • Галеон 1 ЕООД, ЕИК 131153479 – управител

100
100



Акобаре Еквити България ЕООП

Член на съвета	Светослав Божилков	Данаил Каменов	Людмил Александров	Николай Добрилов	Паулина Халачева
		<ul style="list-style-type: none"> • КК Хидро ООД, ЕИК 200237485 - управител • Хидроенергетика Родоли ООД, ЕИК 120555042 - управител • Индустрималконтрол ООД, ЕИК 130154699 - управител • Алмагест АД, ЕИК 175340142 – член на СД • Руно Казанлък ЕАД-член на СД 	<ul style="list-style-type: none"> • Агровенчър Норт Уест ООД, ЕИК 175366589 - управител • Агровенчър Мениджмънт ООД, ЕИК 175366646 - управител • Хидроенергетика Родоли ООД, ЕИК 120555042 - управител 		



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 2013 г. не са сключвани сделки с акциите на Дружеството.

11. Структура на капитала на Дружеството

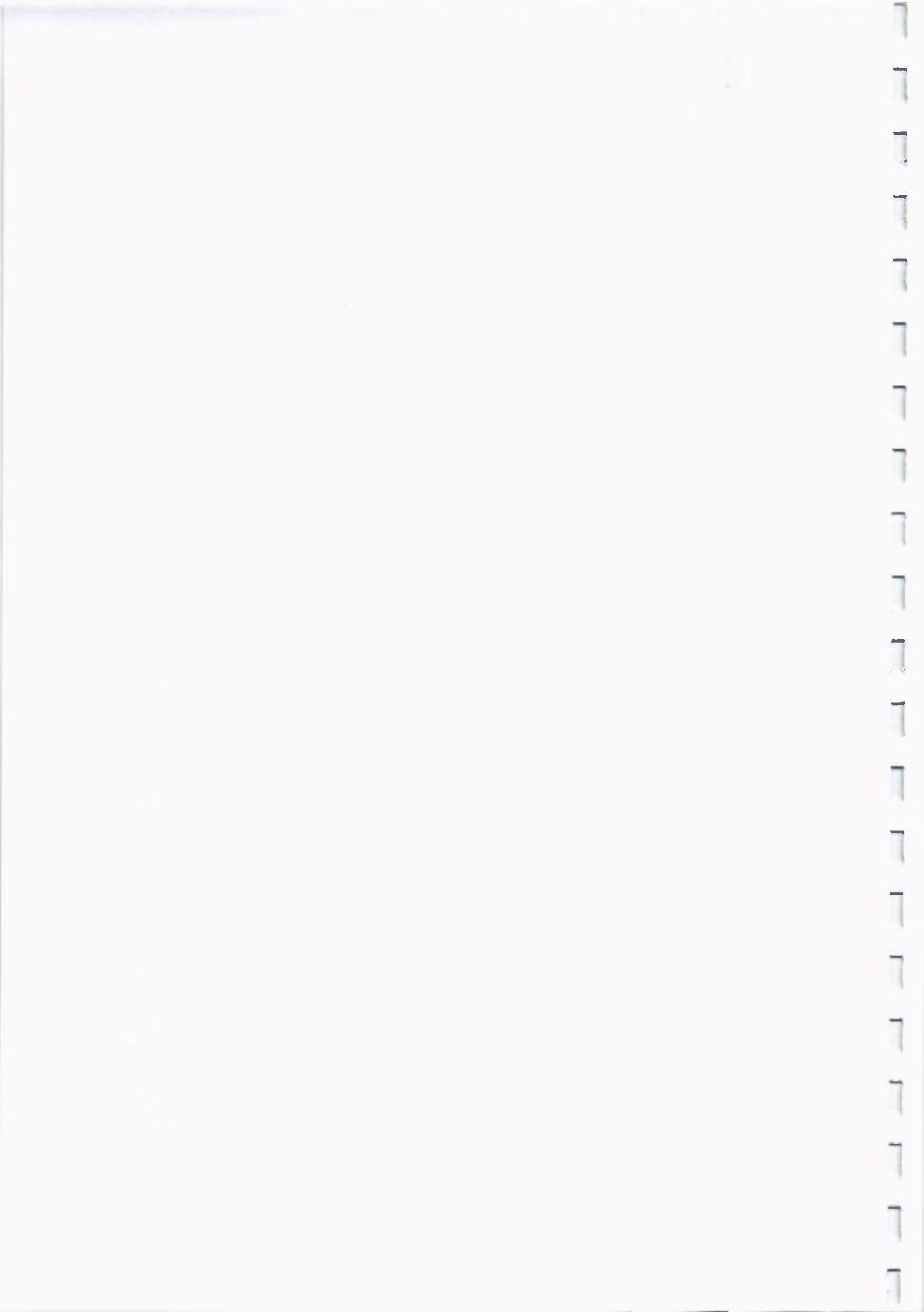
Основният капитал на Дружеството е в размер на 18,500,000 лева, разпределен в 18,500,000 броя обикновени без налични акции, с номинална стойност от 1.00 лв. всяка.

Към 31 декември 2013 акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2013 % 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.

15. 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 31.12.2013 г. "Агроенерджи" АДСИЦ е отдало под аренда 3017дка земеделска земя, представляващи 74 % 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

10/10/1914

10/10/1914
10/10/1914
10/10/1914

10/10

10/10/1914
10/10/1914

10/10/1914
10/10/1914

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 2013/2014 г. са в размер на 403 хил.лв.

Общо земи към 31.12.2013	Отдадени под наем/аренда към 31.12.2013	% отдадени земи към 31.12.2013	Дължима рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2013 /хил.лв./	Платена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2013 /хил.лв./	% съотношение	Неплатена рента с настъпил падеж по договори към 31.12.2013 /хил.лв./	% съотношение
4051	3017	74%	746	343	46%	403	54%

31.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

/Паулина Халачева/

