

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ, град София съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и съгласно чл. 32, ал. 1, т. 2 Наредба № 2 от 17.09.2003

Съветът на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ представя настоящия годишен доклад за дейността на Дружеството през 2017, изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.4 ,т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2, от 17 септември 2003, за проспектите при публичното 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

I. Обща информация

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

Дружеството е създадено през 2006 на Учредително събрание, проведено на 20 февруари 2006 с капитал 500,000 лева, разпределен в 500,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 9 март 2006 по фирмено дело № 2813/2006, парт. № 102391, том 1373, страница 131, рег. I

На проведено извънредно общо събрание на акционерите (ИОС), от 12.04.2012 г. бе взето решение за промяна на наименованието от „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ. Промяната е вписана в Търговски регистър към Агенция по вписванията под № 20120420155150.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, район „Средец“, ул. „Неофит Рилски“ № 61, ет.1 , тел.: 02/ 8052018, факс: 02/ 8052030, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): gergana.liungova@venture-equity-bg.com , електронна страница (web-site): <http://agroenergy-invest.com/>

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 175048939.

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). Въз основа на тези законодателства, 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 № 348-ДСИЦ от 26 май 2006 на Комисия за финансов надзор.

С взето решение на ИОС, от 12.04.2012 г., отпада крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок. Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса.

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

1. Гергана Стоичкова Маркова
2. Паулина Стефанова Халачева
3. Карамфила Георгиева Стоянова

На проведеното редовно общо събрание на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ 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 :

2.1. Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г. (включващ и Доклад по чл.12, ал.1 от Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията) и доклада на одитора.

2.2. Задължава изпълнителните директори да извършат необходимите действия за представянето на проверки и приет годишен финансов отчет в Търговския регистър.

По точка трета :

1. Разпределя паричен дивидент в общ размер 92 274,32 лева, представляваща 99.60 % от печалбата на дружеството за 2016 г., преобразувана по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.0033 лева за една акция.

2. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след датата на днешното заседание на общото събрание, а именно - 14.07.2017 г.

3. Определя условия, ред и срок за изплащане на дивидента, както следва:

а) Дивидентът ще бъде изплащан на:

- акционерите-физически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представянето на документ за самоличност. На основание чл. 65, ал. 1 ЗДДФЛ, размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на данъка, удържан при източника по реда на чл. 38, ал. 1, във връзка с чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и в срока по същия. Данъкът е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

- акционерите-местни юридически лица, които не са търговци, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във вр. с чл. 202 ЗКПО и в срока по същия. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен.

- акционерите-местни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера.

- акционерите-чуждестранни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на документи за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на

авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във връзка с чл. 202 ЗКПО. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане или в хипотезата на чл.194, ал.3 ЗКПО се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

Дивидентът ще бъде изплащан на акционерите-физически лица, на законните представители на акционерите-юридически лица, както и на лица, упълномощени от съответния акционер с изрично, нотариално заверено пълномощно, при представяне на документ за самоличност на акционера/законния представител на акционера/пълномощника на акционера и представяне на предвидените по-горе документи и при спазване на посочените по-горе условия. Дивидентът може да бъде получаван и по банков път по посочена от съответния акционер банкова сметка.

б) Дивидентът се изплаща в срока по чл.10, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел чрез „Централен депозитар“-АД. Дружеството превежда по сметка на „Централен депозитар“-АД общия размер на дивидента, намален с данъците, удържани при източника, в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащането му.

- в случаите, в които акциите се водят по сметки на попечител (инвестиционен посредник), „Централен депозитар“ АД разпределя дивидента по сметка на попечителя на следващия работен ден след получаване на общия размер на дивидента. Попечителите са длъжни в срок 3 работни дни от получаване на сумите да преведат целия размер на дивидента, дължим на техните клиенти, по банкова сметка за съхранение на парични средства на клиенти. В срок 3 работни дни след превеждането на сумите по дивидента попечителите изпращат на техните клиенти с обратна разписка или по друг начин, удостоверяващ получаването, писмено уведомление за извършените плащания.

- в случаите, в които акциите не се водят по сметки на попечител (инвестиционен посредник), дивидентът се изплаща чрез офисите на Обединена българска банка.

в) Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

г) Лице за контакт: Наталия Денчева – тел. 02/80 520 15.

На 28.07.2017г. дружеството уведоми за начална дата на изплащане на дивидента: 11.08.2017г.

По точка четвърта:

Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2016 г.

По точка пета:

Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2016 г.

По точка шеста:

Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори в това им качество, за дейността им в Дружеството през 2016 г.

По точка седма:

Избира за одитор на дружеството за 2017 г. одиторско предприятие „Делойт Одит“-ООД (ЕИК 121145199).

По точка осма:

Освобождава като членове на Одитния комитет Карамфила Георгиева Стоянова, Паулина Стефанова Халачева и Гергана Стоичкова Маркова.

Избира за членове на Одитния комитет Карамфила Георгиева Стоянова, Здравка Христова Стефанова и Красимира Цонева Янева.

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 Инвест“ АДСИЦ получи потвърждение за присвояване на LEI код: 485100ХАЕНВООЛСА3М33 на 15.11.2017г.

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 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, 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 Инвест“ АДСИЦ към 31.12.2017

Акционер	Брой акции	%	Начин на участие
"ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД	27,961,816	99.999	Пряко
Физически лица	100	0,001	
ОБЩО	27,961,916	100.00%	

„Вентчър Екуити България“ ЕАД упражнява правото на глас в ОСА по 27,961,816 броя акции от капитала на публичното дружество, пряко.

Важни събития в развитието на емитента

От учредяването си до момента „Агроенерджи Инвест“ 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 година „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е извършило продажба на 5 975 дка, представляващи 7,73% от притежаваната земеделска земя към 31.12.2017 – 61 395 дка, на обща продажна стойност 3 309 хил. лв. и балансова стойност на продадените активи 3 215 хил. лв.

- 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 Инвест“ АДСИЦ, има сключени следните договори:

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Възраждане“, ул. „Света София“ № 5.

Обслужващо дружество - При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на „Тера Сървисис“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, бул. „Ген. Тотлебен“, № 85-87.

Оценители на придобиваните недвижими имоти:

- Консултантска къща Амрита ООД
- Колийърс Интернешънъл ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти-зеделски земи от 08.01.2009

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2017

Основната цел на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми, арендни вноски и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България.

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последващата препродажба на недвижими имоти (зеделски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. Представяме информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е риска справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Дружеството не е извършвало сделки през отчетния период в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск. Дружеството не е използвало финансови инструменти през годината с променлив лихвен процент, поради което не е изложено на лихвен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е риска контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Дружеството заделя провизии за евентуални загуби от обезценка към датата на отчета за финансовото състояние. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.

ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЗАКУПЕНАТА ДО 31.12.2017

ЗЕМЯ ПО КАТЕГОРИИ:

Категория на земята	Площ в декари	%
0 КАТЕГОРИЯ	287	0,47%
2 КАТЕГОРИЯ	309	0,50%
3 КАТЕГОРИЯ	4 099	6,68%
4 КАТЕГОРИЯ	9 149	14,90%
5 КАТЕГОРИЯ	15 493	25,23%
6 КАТЕГОРИЯ	10 561	17,20%
7 КАТЕГОРИЯ	4 149	6,76%
8 КАТЕГОРИЯ	7 067	11,51%
9 КАТЕГОРИЯ	7 737	12,60%
10 КАТЕГОРИЯ	2 544	4,14%
	61 395	100,00%

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2017 И ТЕХНИЯ ДЯЛ:

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2017 (в декари)	%	Стойност към 31.12.2017 (в лв.)	%
ОБЛАСТ БУРГАС	7 435	12,11%	4 121 423	11,72%
ОБЛАСТ ВАРНА	84	0,14%	71 088	0,20%
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО	7 112	11,58%	4 475 947	12,73%
ОБЛАСТ ВИДИН	10 484	17,08%	6 171 738	17,56%
ОБЛАСТ ВРАЦА	6 335	10,32%	3 288 050	9,35%
ОБЛАСТ ГАБРОВО	1 404	2,29%	584 368	1,66%
ОБЛАСТ ЛОВЕЧ	157	0,26%	61 119	0,17%
ОБЛАСТ МОНТАНА	4 993	8,13%	3 292 893	9,37%
ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК	21	0,03%	9 891	0,03%
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН	257	0,42%	165 900	0,47%

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2017 (в декари)	%	Стойност към 31.12.2017 (в лв.)	%
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ	48	0,08%	29 452	0,08%
ОБЛАСТ РУСЕ	34	0,06%	27 029	0,08%
ОБЛАСТ СИЛИСТРА	180	0,29%	187 301	0,53%
ОБЛАСТ СЛИВЕН	170	0,28%	91 902	0,26%
ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА	2 160	3,52%	1 355 944	3,86%
ОБЛАСТ ТЪРГОВИЩЕ	4 632	7,54%	2 732 347	7,77%
ОБЛАСТ ХАСКОВО	11 577	18,86%	5 736 789	16,32%
ОБЛАСТ ШУМЕН	1 617	2,63%	1 235 030	3,51%
ОБЛАСТ ЯМБОЛ	2 695	4,39%	1 517 643	4,32%
	61 395	100,00%	35 155 984	100,00%

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2017 г. е 35,156 хил. лв.

Към 31.12.2017 г. под аренда са отдадени 45 107 дка., представляващи 73,47 % от всички притежавани от дружеството недвижими имоти.

Отдаването на земеделските земи под аренда/наем и получаването на арендните /наемните вноски се извършва след приключване на стопанската година.

Към 31.12.2017 г. общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 1 038 хил. лева.

Придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2015 г. –2017 г. :

	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Инвестиционни имоти (в хил. лв.)	35,154	36,962	35,156

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2015–2017 са свързани изцяло с придобиването на описаните по – горе земеделски земи.

Дружеството не притежава друго имущество, производствени единици и оборудване освен посочените по-горе земеделски земи.

Обем, структура и динамика на активите придобити от „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ в периода 2016 г. –2017 г. :

	2016 г. (хил. лв.)	2017 г. (хил. лв.)	Процент на Динамика 2016 г.-2017 г.
1. Инвестиционни имоти			
1.1. Отч. стойност в началото на периода	35,154	36,962	5,14%
1.2. Придобити	454	-	-
1.3. Изписани	102	3,215	3051,96%
1.4. Отч. стойност в края на	35,506	33,747	(4,95)%

	2016 г. (хил. лв.)	2017 г. (хил. лв.)	Процент на Динамика 2016 г.-2017 г.
периода			
1.4.Преоценка (Намаление/Увеличение)	1,456	1,409	(3,23)%
1.5. Балансова стойност	36,962	35,156	(4,89)%

Дружеството няма придобито оборудване на лизинг. Няма тежести върху придобиваните от Дружеството имоти.

**Основни финансови показатели на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ:
към 31 Декември 2016г. и 31 Декември 2017г.:**

Наименование /хил. лв./	31.12.2016г.	31.12.2017г.
Общо приходи от дейността	2,546	5,713
Общо разходи за дейността	1,022	3,989
Печалба/загуба от дейността	1,524	1,724
Нетна печалба/загуба от дейността	1,524	1,724
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	0,055	0,062
Сума на активите	58,364	57,097
Нетни активи	49,106	49,620
Акционерен капитал	27,962	27,962
Брой акции	27,961,916	27,961,916
Среден брой на акциите	27,961,916	27,961,916
Доходност на акция /лева/	0,055	0,062
Дивидент на акция /лева/	0,00229	0,04294

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г.

Приходите от дейността на дружеството за 2017 г. са в размер на 5,713 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 896 хил. лв.; приходи от реинтегрирани провизии за обезценка – 40 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 3,309 хил. лв.; приходи от преоценка на инвестиционни имоти 1,468 хил. лв;

Общият размер на разходите за 2017 г. е 3,989 хил. лв. Разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 483 хил. лв. Финансовите разходи възлизат на 232 хил. лв., разходи от обезценка на инвестиционните имоти 59 хил. лв и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти 3,215 хил. лв.

Финансовият резултат за 2017 г. е печалба в размер на 1,724 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на дружеството, съгласно ЗДСИЦ и Устава на „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 8%.

Считано от 01.01.2015 г., съгласно Анекс №9 от 23.12.2014 г. се променя дължимото възнаграждение за поддръжка и управление на земеделските имоти на дружеството от 0.23 % от средната годишна стойност на активите на АДСИЦ без ДДС на 0.6% без ДДС от средната годишна стойност на активите, но не повече от 36 хил. лв. годишно без ДДС, респ.- 3 хил. лв месечно без ДДС.

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат за 2017 г., сравнена с 2016 г. е следната:

Наименование	Отчет 2016 г. (хил. лв.)	Отчет 2017 г. (хил. лв.)	Разлика
I. Приходи	2,546	5,713	3,167
От основна дейност	2,546	5,713	3,167
Финансова дейност	-	-	-
II. Разходи	1,022	3,989	2,967
За основна дейност	630	3,757	3,127
Финансови разходи	392	232	(160)
III. Финансов резултат	1,524	1,724	200
От основна дейност	1,916	1,956	40
От финансова дейност	(392)	(232)	(160)
От извънредна дейност	-	-	-

От справка за финансовия резултат се вижда, че печалбата на дружеството към 31.12.2017 г. е в размер на 1,724 хил. лв. Приходите от преоценка на инвестиционни имоти са в размер на 1,468 хил. лв., а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 59 хил. лв.

Определяне на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ:

- Финансов резултат за 2017 – 1,724 хил. лв.;
- Приходи от преоценка – 1,468 хил. лв.;
- Разходи от обезценка – 59 хил. лв.;
- Приходи от продажба на зем. земи – 94 хил. лв.;
- Балансова стойност на продадените зем. земи – 3,215 хил. лв.;
- Историческа цена на продадените зем. земи – 1,113 хил. лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ е печалба в размер на 1,334 хил. лв., от която трябва да се разпредели дивидент в размер 1,201 хил. лв. представляващ 90 % от финансовия резултат за 2017 на Дружеството, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.04294 лв. за една акция.

Основни финансови показатели:

В таблицата по-долу са представени някои основни финансови коефициенти за дружеството изчислени с данни от счетоводните отчети изготвени по МСС. Поради краткия срок на съществуване и спецификата на дейността не е основателно да се правят изводи за перспективите на база посочените показатели отразяващи данни за минали периоди.

	Показатели	2016 г.	2017 г.
	Рентабилност:		
1	Коеф. на рентабилност на приходите	0.60	0.71
2	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.03	0.03
3	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.16	0.23
4	Коеф. на капитализация на активите	0.03	0.03
	Ефективност:		
2	Коеф. на ефективност на приходите	0.40	0.29
	Ликвидност:		
1	Коеф. на обща ликвидност	103.40	16.21
2	Коеф. на бърза ликвидност	103.40	16.29
3	Коеф. на незабавна ликвидност	1.51	16.29
4	Коеф. на абсолютна ликвидност	1.51	0.08
	Финансова автономност:		
1	Коеф. на финансова автономност	5.30	6.64
2	Коеф. на задлъжнялост	0.19	0.15

Финансовият резултат, печалба за 2017 г. на дружеството е водещ показател при анализирането на дейността и финансовото му състояние. Коефициента на рентабилност на приходите 0,71 /2017г./ и 0,60 /2016г./ е основно съотношение което ни показва, че дружеството в сравнение с предходна година успява да постигне по-висока печалба от постъпленията си. Показателите за ликвидност показват, че дружеството е способно да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

В периода 2016 г. – 2017 г. паричните потоци на Дружеството са формирани от следните по-важни източници:

- приходи от наемни и арендни договори.
- приходи от продажба на земеделска земя
- покупка на земеделска земя

Дружеството се финансира основно със собствен капитал, но няма законови ограничения върху използването на капиталови ресурси. Използването на привлечен капитал зависи от регламентите и изискванията на кредиторите.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има задължения по получен револвиращ банков заем, кредит в размер до 9,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013 г. Към 31.12.2017 г. Дружеството е усвоило 6,055 хил. лв. Крайният срок за изплащане на заема е до 24 декември 2023 г. Договорения лихвен процент е 3-месечен Софибор + надбавка от 2.0%, но не по-малко от 2.65%. Като обезпечение по кредита е учреден първи по ред особен залог на търговското предприятие на Дружеството.

Очакваните от дружеството вътрешни източници на ликвидност за финансиране придобиването на недвижими имоти за секюритизация са: набран капитал от увеличение на капитала; Приходи от отдаване на недвижими имоти под аренда/наем; приходи от продажба на недвижими имоти.

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на: банкови кредити.

Насоки за развитие през 2018 година.

„Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През текущата - 2018 финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- Да окрупни вече закупените имоти;
- Да отдаде под аренда или наем придобитите имоти с цел получаване на доход;
- Да финансира дейността си с цел постигане на целите.

С оглед на изпълнение на инвестиционните си цели „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ проучи и анализира различни инвестиционни възможности. Имотите отговарят на ограниченията, предвидени в Устава на Дружеството и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

III. Допълнителна информация

Дружеството не осъществява стопанска дейност, поради което не представяме информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали.

През първото тримесечие на 2017 г. бе сключена сделка по чл.114 ЗППЦК със следните параметри:

а. Предмет:

Прехвърляне чрез продажба с нотариални актове на право на собственост върху земеделска земя съгласно Приложение № 1 към Доклада на Съвета на директорите по чл.114а, ал.1 ЗППЦК, надлежно обявени в Търговския регистър и по реда на ЗППЦК.

б. Страни:

„Агроенерджи Инвест“-АДСИЦ (ЕИК 175048939) - прехвърлител
"Агроенерджи Вентчър"-ЕАД (ЕИК 203605266) – приобретател

в. Обем

4 696.335 дка

г. Цена:

Продажна цена в общ размер 2 666 691.96 лева, съгласно пазарната оценка, съдържаща се в Доклад за оценка № IND-2016-0000000456/29.11.2016 г., изготвен от Консултантска къща „Амрита“-ООД.

В дружеството няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи.

За периода няма заведени извънбалансово сделки на емитента.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя акции, всяка с номинал 1.00 /един/ лев.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Членовете на съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на дружеството. Към 31.12.2017 членовете на съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

В дружеството работи 1 физическо лице по трудов договор на длъжност Директор за връзки с инвеститорите.

През 2017 г. на членовете от съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ са изплатени възнаграждения, в размер на 29 хил. лв., както следва: Г. Маркова – 14 хил. лв.; К. Стоянова – 1 хил. лв., П. Халачева- 14 хил. лв. Няма условни и разсрочени възнаграждения.

Няма известни на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството не извършва собствена изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година дружеството не заделя средства за научни изследвания и разработки.

Дружеството декларира спазване на „Национален кодекс за корпоративно управление“, в декларация за корпоративно управление по чл.100н,ал.8 от ЗППЦК, която е представена като отделен документ, представляваща неразделна част от годишния доклад за дейността на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ.

Директор за връзки с инвеститорите:

Наталия Валентинова Денчева,
адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Ген. Тотлебен“ 85-87,
тел: 02/ 8052018

Промени в цената на акциите на дружеството

Всички акции на дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД на сегмент „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел“ с борсов код 6A7.

Данни за емисията	
Борсов код	6A7
ISIN код на емисията	BG1100025060
Вид ценни книжа	акции
Брой ценни книжа	27 961 916
Номинална стойност	1.00
Валута	BGN
Дата на въвеждане на търговия	18-09-2006
Пазар	Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел

Анализ на информацията по Приложение 11

Общия размер на записания капитал на дружеството към 31.12.2017 г. е 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лев.

Акциите на дружеството са безналични, поименни, с право на един глас. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 броя акции.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Капиталът на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ е само в един клас акции: обикновени, поименни, безналични акции. Всяка обикновена, поименна, безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството, всички акции са от един клас и няма различия в правата на гласуване. Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акции на дружеството, заложили в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. Решенията за това се вземат на годишните общи събрания на акционерите.

Няма наличие на друга съществена информация за дружеството.

Дата: 24.03.2018
град София

Изпълнителен директор:

/Г. Маркова/

