

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 г.

Съветът на директорите на „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ представя настоящия годишен доклад за дейността на Дружеството през 2013 г., изготвен в съответствие с чл.33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2, от 17 септември 2003 г., 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/ 8052020, 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

С протокол от извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на 12.04.2012г., бяха взети следните решения:

По точка първа от дневния ред, реши: Приема промяна в наименованието /фирмата/ на Дружеството- на „АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ“ АД СИЦ

По точка втора от дневния ред, реши: Приема решение за отпадане на крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок.

По точка трета от дневния ред, реши: Приема промени в устава на Дружеството, а именно:

Чл.2 от Устава на дружеството придобива следната редакция:

Чл.2 /1/ Фирмата на Дружеството е : „ АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ“ АД СИЦ.

/2/ Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: „ AGROENERGY INVEST“ REIT.

Чл.10 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.10. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.“

Чл.67, ал.1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.67 /1/ Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от КФН;
4. в други, предвидени от закона случаи.“

Чл.58 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.58. Банката- депозитар следва да отговаря на изискваната на закона.“

Чл.62, ал.2 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.62. /2/ Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарна година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/ те се назначава/т от длъжностното лице при Агенция по вписванията“.

Ал.2 на чл.64 се отменя, като занапред чл.64 придобива следната редакция:

„Чл.64. Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащо законодателство“.

По точка четвърта от дневния ред, реши:

1. Освобождава Г- жа Светла Боянова, Г- жа Мария Михайлова и Г- н Евгени Янков, като членове на Съвета на директорите на Дружеството.
2. Избира Г- жа Паулина Халачева за член на Съвета на директорите на Дружеството, и дава съгласие по чл.237, ал.4 от ТЗ.
3. Занапред Съвета на директорите на Дружеството ще се състои от трима члена при следния състав:
Гергана Стоичкова Маркова
Паулина Стефанова Халачева
Карамфила Георгиева Стоянова

На проведеното извънредно общо събрание на акционерите на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, гр. София на 14.11.2013 г. бяха взети следните решения:

По точка единствена :

Утвърждаване на разработената от Съвета на директорите Политика на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ . Проект за решение: Общото събрание утвърждава разработената от СД Политика на възнагражденията на членовете на СД.

На проведеното редовно общо събрание на акционерите на акционерите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ, гр. София на 01.07.2013 г. бяха взети следните решения:

По точка първа :

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2012 г.

По точка втора : Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г. и доклада на одитора.

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

По точка трета: Приемане на решение за разпределение на печалбата за 2012 г.; проект за решение-ОС приема предложението на Съвета на директорите за разпределение на печалбата за 2012 г, както следва:

- Разпределя паричен дивидент в общ размер 1 082 126 лева (един милион осемдесет и две хиляди сто двадесет и шест лева), представляващи 90 % от финансовия резултат за 2012 г. на Дружеството, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.0387 лева за една акция.
- 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 - 15.07.2013 г.

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

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 авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 38, ал. 1, във връзка с чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ. Авансовият данък 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. 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.

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.

Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

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

През четвъртото тримесечие на 2013 от 05.12.2013 до 31.12.2013г. Дружеството изплати дивидента за 2012 г. по описания по-горе ред.

По точка четвърта: Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2012 г.

По точка пета: Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2012 г.

По точка шеста: Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, включително и г-жа Светла Боянова, г-жа Мария Михайлова и г-н Евгени Янков, както и изпълнителните директори в това им качество, за дейността им в Дружеството през 2012 г.

По точка седма: Избира за одитор на дружеството за 2013 г. одиторско предприятие „Делойт Одиг“-ООД (ЕИК 121145199).

Въз основа на решение на общото събрание на акционерите във „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ (бившо „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ), обективизирано в протокол от 30.06.2011г. на основание чл.15, ал.1 от Търговския закон през четвъртото тримесечие на 2012 г. се сключи :

- Договор за частично прехвърляне на търговско предприятие между „Екопроекти“ ЕООД с ЕИК 105553493 - Продавач и „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с ЕИК 175048939 – Купувач
- Договор за частично прехвърляне между „Агровенчър Норт Уест“ ООД с ЕИК 175366589 - Продавач и „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с ЕИК 175048939 – Купувач.
- Договор за частично прехвърляне между „Агроенерджи “ АДСИЦ с ЕИК 200087788 - Продавач и „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с ЕИК 175048939 – Купувач.

На 19.12.2012 с номер 20121219165127 в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше вписан сключения на 11.12.2012 г. договор за частично прехвърляне на търговско предприятие по чл. 15 от Търговския закон между „Екопроекти“ ЕООД с ЕИК 105553493 - Продавач и „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с ЕИК 175048939 – Купувач.

На 19.12.2012 год., с номер 2012121953509 в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше вписан сключения на 13.12.2012 г. договор за частично прехвърляне на търговско предприятие по чл. 15 от Търговския закон между „Агровенчър Норт Уест“ ООД с ЕИК 175366589 - Продавач и „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с ЕИК 175048939 – Купувач.

На 03.01.2013 год., с номер 20130103184053 в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше вписан сключения на 13.12.2012 г. договор за частично прехвърляне на търговско предприятие по чл. 15 от Търговския закон между „Агроенерджи “ АДСИЦ с ЕИК 200087788 -Продавач и „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с ЕИК 175048939 - Купувач. Прехвърлянето е вписано в ТР при АВ по партидите на прехвърлителя и приобретателя. „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ встъпва в правата, задълженията и фактическите отношения, включени в прехвърлената му част от търговско предприятие, считано от **03.01.2013 г.**

През четвъртото тримесечие на 2013 г. дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2013 г. 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 31.12.2013 г.

Акционер	Брой акции	%	Начин на участие
"ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД	27,416,005	98.05 %	Пряко
ДРУГИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	545,911	1.95 %	Пряко
	27,961,916	100.00%	

Притежателите на обикновени акции имат право да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на общите събрания на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Важни събития в развитието на емитента

От учредяването си до момента „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- придобивало е и се е разпореждало с активи на значителна стойност;

През 2013 г., „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ е извършило продажба на 9,349 хил.дка, предтвляващи 15 % от притежаваната земеделска земя към 31.12.2013 – 63,806 хил. дка на обща продажна стойност 4 772 хил.лв. и балансова стойност на продадените активи 3 800 хил.лв.

- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;

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.

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала на Дружеството е „Булброкърс“ ЕАД, ЕИК 115152520, седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Иван Вазов“ № 30, адрес за кореспонденция, гр. София, ул. „Шейново“ №7, партер.

Оценители на придобиваните недвижими имоти:

- Консултантска къща Амрита ООД
- Колийрс Интернешънъл ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти-земеделски земи от 08.01.2009г.
- Борис Георгиев Гиндев с договор за първоначално и последващо оценяване на земеделски земи от 01.04.2006 г.
- Добрин Фирков Банчев с договор за първоначално и последващо оценяване на земеделски земи от 04.11.2008 г., притежаващ удостоверение No 443 от Министерство на земеделието и горите за оценител на земеделски земи.

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2013 г.

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.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

Разпределение на закупената до 31.12.2013 г. земя по категории:

Категория на земята	Площ в декари	%
0 КАТЕГОРИЯ	282,93	0,44%
1 КАТЕГОРИЯ	0	0,00%
2 КАТЕГОРИЯ	310,18	0,49%
3 КАТЕГОРИЯ	5 316,77	8,33%
4 КАТЕГОРИЯ	9 841,924	15,42%
5 КАТЕГОРИЯ	16 025,11	25,12%
6 КАТЕГОРИЯ	10 578,19	16,58%
7 КАТЕГОРИЯ	3 861,555	6,05%
8 КАТЕГОРИЯ	7 274,768	11,40%
9 КАТЕГОРИЯ	7 434,778	11,65%
10 КАТЕГОРИЯ	2 880,642	4,51%
	63 806,848	100,00

Местонахождение на притежаваните от Дружеството недвижими имоти към 31.12.2013 г. и техния дял:

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2013 г. в хиляди декари	%	Стойност към 31.12.2013 г. в лв.	%
Бургас	6 196,924	9,71%	2 709 066,51	8,71%
Варна	90,126	0,14%	66 512,99	0,21%
Велико Търново	5 533,296	8,67%	2 900 921,88	9,33%
Видин	12 501,777	19,59%	6 519 101,97	20,97%
Враца	7 600,091	11,91%	3 763 851,54	12,11%
Габрово	1 164,256	1,82%	362 686,70	1,17%
Ловеч	118,397	0,19%	44 716,65	0,14%
Монтана	5 394,776	8,45%	2 932 714,31	9,43%
Плевен	672,217	1,05%	421 071,40	1,35%
Русе	98,66	0,15%	67 417,67	0,22%
Силистра	141,454	0,22%	131 743,53	0,42%
Сливен	120,6	0,19%	61 241,40	0,20%
Стара Загора	2 979,521	4,67%	1 544 488,88	4,97%
Търговище	5 344,728	8,38%	2 687 812,94	8,65%
Хасково	10 823,998	16,96%	4 309 768,59	13,86%
Шумен	1 554,828	2,44%	986 098,64	3,17%
Ямбол	3 471,199	5,44%	1 577 196,86	5,07%
	63 806,848	100,00	31 086 412,44	100,00

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2013 г. е 31,086 хил. лв..

Към 31.12.2013 г. под аренда са отдадени 41 257.226 дка представляващи 64,66 % 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 31.12.2013 г. общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 459 хил. лв..

В следващата таблица са представени придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2011 –2013 г.

	2011 г.	2012 г.	2013 г.
1. Инвестиционни имоти (в хил. лв.)	10,748	18,226	31,086

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2011 –2013 г. 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“ АД СИЦ в периода 2012 –2013 г.:

	2012 хил. лв.	2013 хил. лв.	Процент на динамика 2012-2013
1. Инвестиционни имоти			
1.1. Отч.стойност в началото на периода	10,748	18,226	69,58%
1.2. Придобити	5,977	8,577	43,50%
1.3. Изписани	4,069	3,800	-6,61%
1.4. Отч. стойност в края на периода	12,656	23,003	81,76%
1.4. Преоценка (Намаление/Увеличение)	5,570	8,083	45,12%
1.5. Балансова стойност	18,226	31,086	70,56%

Дружеството няма придобито оборудване на лизинг.

Няма тежести върху придобитите от Дружеството активи.

Основни финансови показатели на „Агроенерджи инвест“ АДСИЦ:

към 31 Декември 2012 г. и 31 Декември 2013 г.:

Наименование /хил. лв./	2012	2013
Общо приходи от дейността	10,945	13,523
Общо разходи за дейността	4,969	4,792
Печалба/загуба от дейността	5,976	8,731
Нетна печалба/загуба от дейността	5,976	8,731
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	0,214	0,312
Сума на активите	40,886	48,220
Нетни активи	37,528	45,015
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/	0,214	0,312
Дивидент на акция	0,038646	0,044528

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2012 г. и 31.12.2013 г.

Приходите от дейността на дружеството за 2013 г. са в размер на 13,523 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 652 хил. лв.; приходи от реинтегрирани провизии за обезценка – 8 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 4,773 хил.лв; приходи от преоценка на инвестиционни имоти 8,089 хил. лв; и приходи от лихви - 1 хил. лв.

Общият размер на разходите за 2013 г. е 4,792 хил. лв. Разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 922 хил. лв. Финансовите разходи възлизат на 63 хил. лв.,разходи от обезценка на инвестиционните имоти 6 хил.лв и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти 3,801хил.лв.

Финансовият резултат за 2013 г. е печалба в размер на 8,371 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%.

Към 31.12.2013 разходите за управление и обслужване на дружеството са определени в размер на 0,375%, съгласно Анекс №6/26.02.2010г. към договора за обслужване на дейността с „Тера Сървисис“ ООД от 10.04.2006г.

Страните се споразумяха следното:

В чл.19, ал.1, т.1 израза „ 0,75 % без ДДС, считано от 01.05.2009 г.“ се заменя с „ 0,375 % без ДДС, считано от 01.03.2010г.

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат за 2013 г., сравнена с 2012

г. е следната:

Наименование	мярка	Отчет 2012	Отчет 2013	Разлика
	хил. лв.			
I. Приходи	хил. лв.	10,945	13,523	2,578
От основна дейност	хил. лв.	10,943	13,522	2,579
Финансова дейност	хил. лв.	2	1	(1)
II. Разходи	хил. лв.	4,969	4,792	(177)
За основна дейност	хил. лв.	4,963	4,729	(234)
Финансови разходи	хил. лв.	6	63	57
III. Финансов резултат	хил. лв.	5,976	8,731	2,755
От основна дейност	хил. лв.	5,980	8,793	2,813
От финансова дейност	хил. лв.	(4)	(62)	58
От извънредна дейност	хил. лв.	-	-	-

От справката за финансовия резултат се вижда, че печалбата на дружеството към 31.12.2013 г. е в размер на 8,731 хил. лв. Приходите от преценка на инвестиционни имоти са в размер на 8,089 хил. лв., а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 6 хил. лв..

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

- Финансов резултат за 2013г. – 8,731 хил.лв.;
- Приходи от преценка – 8,089 хил.лв.;
- Разходи от обезценка – 6 хил.лв.;
- Приходи от продажба на зем.земи – 4,773 хил.лв.;
- Балансова стойност на продадените зем.земи – 3,801 хил.лв.;
- Историческа цена на продадените зем.земи – 3,065 хил.лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ е печалба в размер на 1,245 хил. лв.

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	2012	2013
	Рентабилност:		
1.	Коеф. на рентабилност на прих. от продажби	0,5461	0,6456
2.	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0,1592	0,1940
3.	Коеф. на рентабилност на пасивите	1,7796	2,7242
4.	Коеф. на капитализация на активите	0,1461	0,1811
	Ефективност:		
1.	Коеф. на ефективност на разходите	2,2027	2,8220
2.	Коеф. на ефективност на приходите	0,4540	0,3544
	Ликвидност:		
1.	Коеф. на обща ликвидност	6,7481	11,1188
2.	Коеф. на бърза ликвидност	6,7642	11,1188
3.	Коеф. на незабавна ликвидност	0,016	0,8864
4.	Коеф. на абсолютна ликвидност	0,016	0,8864
	Финансова автономност:		
1.	Коеф. на финансова автономност	11,1757	14,0452
2.	Коеф. на задлъжнялост	0,0895	0,0712

В периода 2012 – 2013 година 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 2013 Дружеството има задължения по лихвени заеми, които представляват получен револвиращ банков заем, в размер до 10,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя, от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013. Към 31 декември 2013 Дружеството е усвоило 1,632 хил.лв. Крайния срок за изплащане за заема е до 25 септември 2020. Договорения лихвен процент е 3-месечен Софибор + надбавка от 3,5%. 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 и облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 80 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 5:1.

Насоки за развитие през 2014 година.

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

През текущата - 2014 г. 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.

За периода няма сключени големи сделки със свързани лица, няма и предложения за други сделки.

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 31.12.2013 г. 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 лица по трудов договор на длъжност директор за връзки с инвеститорите.

През 2013 г. на членовете на съвета на директорите от „Агроенерджи инвест“ АД СИЦ са изплатени възнаграждения в размер на 35 хил.лева.

Няма условни и разсрочени възнаграждения. Г. Маркова – 14 хил.лв, К. Стоянова – 1 хил. лв., Н.Денчева – 6 хил.лв., П.Халачева- 14 хил.лв.

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.

Изпълнение на Програмата за добро корпоративно управление.

Като цяло дейността през изминалата година съответства на приетата програма за корпоративно управление, в това число и на стандартите за добро корпоративно управление.

Дружеството спазва законовите изисквания за разкриване на информация. Съобразно законоустановените срокове и изисквания информацията се предоставя на Комисията за финансов надзор и „Българска Фондова Борса - София“ АД.

Своевременно се предоставят материалите за общото събрание на акционерите и се осигурява възможност за спазване на правата им при провеждането му.

Ръководството на дружеството осъществява контрол за спазване на нормативните изисквания за търговската дейност на дружеството с оглед изискванията на ЗППЦК. Осигурен е независим одит.

Директор за връзки с инвеститорите:

Наталия Валентинова Денчева,

адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Ген. Тотлебен“ 85-87,

тел: 02/ 8052020

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“.

Анализ на информацията по Приложение 11

Общия размер на записания капитал на дружеството към 31.12.2013 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, заложи 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: 31.03.2014г.
град София

Изпълнителен директор:

/Г. Маркова/

