

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### 1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

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, от 12 април 2012, 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](mailto: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 Извънредно общо събрание от 12 април 2012, отпада крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите към 31 декември 2016 в състав:

- 1) Гергана Стойчкова Маркова
- 2) Паулина Стефанова Халачева
- 3) Карамфила Георгиева Стоянова

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

#### Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

#### Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

#### Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

### 2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

#### Промени в МСФО

*Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период*

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

*Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила към края на отчетния период:*

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти),
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

#### Промени в МСФО (продължение)

*Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС*

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021),
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти”** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица”** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”,** произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

МСФО 15 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. МСФО 15 изисква от Дружеството да приложи единен подход, основан върху принципи и нет-степенен модел към всички договори с клиенти. Същността на принципа на МСФО 15 е, че Дружеството следва да признае приход, който отразява прехвърлянето на обещаните стоки и услуги на клиентите на стойност, която отразява възнаградението, на което Дружеството очаква да има право при размяната на тези стоки и услуги.

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

#### Промени в МСФО (продължение)

Същността на принципа се състои от пет-степенен модел:

- Идентифициране на договор/(и) с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнението на договора
- Определяне на цена на сделката
- Разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение на договора
- Признаване на приход, когато (или докато) Дружеството изпълни задължението.

Дружеството е извършило преглед на основните параметри на договорите с клиенти и на тази база счита, че преминаването към МСФО 15 няма да има съществен ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността в периода на първоначалното прилагане на стандарта.

МСФО 9 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018, като по-ранното му прилагане е позволено. През юли 2014 СМСС публикува окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти, който замени МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, както и всички предишни версии на МСФО 9. МСФО 9 обединява и трите аспекта на проекта за счетоводно отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

С изключение на счетоводното отчитане на хеджирането, за останалите аспекти се изисква ретроспективно прилагане на стандарта, но представянето на сравнителна информация не е задължително. По отношение на счетоводното отчитане на хеджирането, изискванията на стандарта се прилагат за бъдещи периоди, с някои ограничени изключения.

Дружеството планира да възприеме новия стандарт на датата на влизането му в сила – 1 януари 2018, като планира да използва облекчението, позволено от стандарта и няма да преизчислява сравнителната информация в отчета за 2018. На датата на първоначалното прилагане се очаква МСФО 9 да окаже най-съществено влияние вследствие прилагането на новия модел за обезценка, базиран на подхода на очакваните загуби, който се очаква да доведе до нарастване на обезценките на финансови активи (по-специално, вземания от клиенти и други договорни права). Според настоящата политика на Дружеството, търговските вземания подлежат на обезценка на база тяхната възрастова структура, като под внимание са взети историческите данни за тяхната събираемост. Евентуалният ефект от промените в моделите за изчисление на обезценка на търговските вземания и на Дружеството, вследствие на преминаването към МСФО 9, ще се осчетоводяват през собствения капитал към 1 януари 2018 и ще имат влияние брутно от данъци. Към датата на подписване на отчета не се очакват съществени за представената информация обезценки на търговските вземания и предоставени заеми на Дружеството.

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

## **2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.2 Счетоводни принципи**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

### **2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие**

Настоящия финансов отчет на Дружеството е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност, чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер, в случай на необходимост. В резултат на това, Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

### **2.4 Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

### **2.5 Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства и парични еквиваленти, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

## 2. **БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### 2.6 **Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

Приложението на МСФО, изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

## 3. **ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието, на основание чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2017 и 2016 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност.

### 3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

#### Инвестиционни имоти (продължение)

*Методът за определяне на текущите пазарни цени*, съгласно *Наредбата за определяне на цени на земеделските земи*, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др.). Чрез диференцирани, административно определени коефициенти, в зависимост от характеристиките на земеделската земя, се формира заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от коригиращите коефициенти и площта на съответния имот.

*Метод на сравнителните продажби (пазарен аналог)* – при използването на този метод, стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, включително и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

*Метод на ликвидационната стойност* – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средно-срочна продажба на имота.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2017 и 2016 е определена въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител, по метода на пазарните сравнения. За целта, са използвани пазарни/ офертни цени на имоти, със сходни характеристики, по региони, като са отчетени на следните фактори: размер; категория земя; близост до водни / напоителни системи; топография на терена; и достъпност до главни пътни артерии. В допълнение използваните офертни цени са коригирани с: коректив за офертна цена (отразява разликата между офертната цена и реалната цена, при която се извършва сделката); коректив за време (отразява промяната в цената, когато са използвани оферти от 2017 и 2016); и коректив за аренда (отразява промяната в статуса на земята – арендована/ неарендована). Ръководството на Дружеството счита, че така определената пазарна цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2017 и 2016 предоставя най-доброто доказателство за тяхната справедлива стойност.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за всеобхватния доход.

#### Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават в отчета за финансовото състояние в случай, че Дружеството става страна по договорните разпоредби на съответния инструмент.

Финансовите активи се класифицират в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; активи на разположение за продажба и кредити и вземания. Класифицирането зависи от характера и предназначението на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване. Финансовите активи, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства в брой и по банкови сметки и търговски и други вземания.



### 3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

#### **Финансови инструменти (продължение)**

Финансовите пасиви се класифицират или като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват търговски и други задължения.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до тяхната балансова стойност. Под справедлива стойност се разбира сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Методът на ефективния лихвен процент е метод на изчисление на амортизираната стойност на финансов актив/пасив и за разпределение на прихода/разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, който дисконтира очакваните парични постъпления/плащания до нетната преносна стойност на финансовия актив/пасив на база предполагаемия живот на този актив/пасив или ако е подходящо за по-къс период.

#### *Парични средства и парични еквиваленти*

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични парични средства в брой и в банки и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

#### *Търговски и други вземания*

Търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност, намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Поради това, че тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

#### *Търговски и други задължения*

Търговските и други задължения се отчитат по амортизирана стойност. Поради това, че тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност.

#### **Признаване на приходи и разходи**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането на приходите и разходите се извършва при спазване на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

#### **Приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти**

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

### 3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

#### Приходи от аренда

Дружеството е страна по договори за аренда, в качеството си на собственик на земята. Приходите от аренда се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на сключени договори за аренда за периода, за който се отнасят.

#### Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за всички лихвоносни финансови инструменти на пропорционална времева база, чрез използване на метода на ефективната лихва, като се амортизира всяка разлика между първоначално отчетената стойност на съответния актив или пасив и стойността им на датата на падежа.

#### Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват, в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила към 31 декември 2015, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на отчета за финансовото състояние, Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

#### Справедливи стойности

Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на активите и пасивите не се различава от тяхната справедлива стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по тяхната справедлива стойност към 31 декември 2017. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31 декември 2017 и 2016 инвестиционните имоти на Дружеството са, както следва:

	Площ (декари)	Стойност
Салдо към 1 януари 2016	66,399	35,154
Придобити през 2016	1,157	454
Продадени през 2016	(186)	(102)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	1,456
Салдо към 31 декември 2016	67,370	36,962
Придобити през 2017	-	-
Продадени през 2017	(5,975)	(3,215)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	1,409
Салдо към 31 декември 2017	61,395	35,156

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) е 550 лв. на декар за 2017 и 527 лв. на декар за 2016. Определената от лицензирания оценител средна справедлива цена на декар за 2017 е 573 лв. (2016: 549 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2017 в размер на 1,409 хил. лв. (2016: 1,456 хил. лв.).

АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Предоставени аванси за покупка на земеделска земя	20,792	20,100
Вземания по арендни договори	1,038	994
<i>Отчетна стойност</i>	<i>1,667</i>	<i>1,502</i>
<i>Начислена обезценка</i>	<i>(629)</i>	<i>(508)</i>
<b>ОБЩО</b>	<b>21,830</b>	<b>21,094</b>

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Парични средства в брой	38	-
Парични средства по разплащателни сметки	73	298
<i>В т.ч. Блокирани парични средства</i>	<i>6</i>	<i>10</i>
<b>ОБЩО</b>	<b>111</b>	<b>308</b>

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Общият размер на записания и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2017 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 от 1 /един/ лев. 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.

Към 31 декември 2017 и 2016 акционери в Дружеството са:

<i>Акционер</i>	Към 31.12.2017 % от капитала	Към 31.12.2016 % от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	99,999%	99,999%
Други физически и юридически лица	0,001%	0,001%
	<b>100,000%</b>	<b>100,000%</b>

Акционерът „Вентчър Екуити България“ ЕАД притежава 27,961,816 бр. акции от капитала на Дружеството.

8. РЕЗЕРВИ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Премийни резерви	2,113	2,113
Други резерви	3,275	3,275
<b>ОБЩО</b>	<b>5,388</b>	<b>5,388</b>

Другите резерви представляват законови резерви, които са заделени, съгласно изискванията на Търговския закон. Дружеството е длъжно да поддържа към всеки един момент законови резерви, в размер не по-малък от 10% от акционерния капитал.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017  
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИХВЕНИ ЗАЕМИ**

Към 31 декември 2017 задълженията по лихвени заеми представляват получен револвиращ банков заем, в размер до 9,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя, от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013. Към 31 декември 2017 Дружеството е усвоило 6,055 хил. лв. (31 декември 2016: 8,983 хил. лв.). Крайният срок за изплащане на заема е 24 декември 2023. Договореният 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. Матуритетната структура на задълженията по лихвени заеми е представена в бел. 19. Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която лихвените заеми са представени в отчета за финансовото състояние съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2017.

**10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Задължения към доставчици	19	46
Задължения за съучастия	1,201	83
Задължения по получени аванси	113	53
Задължения към персонала и осигурителни организации	4	4
Задължения за данъци върху дохода на физически лица	1	-
Други задължения	9	18
<b>ОБЩО</b>	<b>1,347</b>	<b>204</b>

Дружеството е сключило договор с Тера Сървисис ООД, от 10 април 2004. Съгласно договора, Тера Сървисис ООД, в качеството си на обслужващо дружество, е задължено да оказва услуги по поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството. От своя страна, Дружеството се задължава да изплаща възнаграждение на Тера Сървисис ООД, в размер на 0.6% от средната годишна стойност на активите на Дружеството, но не повече от 36 хил. лв. годишно, без ДДС, респективно – 3 хил. лв. месечно без ДДС.

**11. ПРИХОДИ ОТ АРЕНДА**

Към 31 декември 2017 Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 45,107 дка (31 декември 2016: 43,450 дка) земеделски земи и отчетта реализирани приходи от аренда в размер на 896 хил. лв.(2016: 841 хил. лв.).

**12. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Приходи от продажба на земеделски земи	3,309	144
Отчетна стойност на продадените земи	(3,215)	(102)
<b>ОБЩО</b>	<b>94</b>	<b>42</b>

АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**13. ПЕЧАЛБА ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Приходи от преоценка	1,468	1,553
Разходи от преоценка	(59)	(97)
<b>ОБЩО</b>	<b>1,409</b>	<b>1,456</b>

**14. РАЗХОДИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ**

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Разходи по покупка на земеделски земи	-	(12)
Разходи по продажба на земеделска земя	(95)	-
Разходи за посредническа услуга	(79)	(78)
Разходи за обезценка на вземания	(161)	(97)
<b>ОБЩО</b>	<b>(335)</b>	<b>(187)</b>

**15. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ**

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Възнаграждение на обслужващото дружество	(43)	(43)
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	(33)	(82)
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	(47)	(47)
Други разходи	(25)	(72)
<b>ОБЩО</b>	<b>(148)</b>	<b>(244)</b>

**16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Финансови разходи	(232)	(392)
<b>ОБЩО</b>	<b>(232)</b>	<b>(392)</b>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

## 17. ДОХОД НА АКЦИЯ

Доходът на акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно-претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции, емитирани или изкупени обратно през периода, умножени по средно-времевия фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

Доходът на акция е изчислен в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Печалба за периода	1,724	1,524
Средно претеглен брой акции (хиляди)	27,962	27,962
Доход на акция (лв.)	0,0617	0,0545

Средно-претегленият брой на акциите за периода е изчислен на база 365 дни.

## 18. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦ, чл. 10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3, от същия закон.

За 2017 и 2016 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	1,724	1,524
<i>Корекция за:</i>		
(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(1,409)	(1,456)
(Печалба) от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(94)	(42)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	1,113	67
<i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:</i>		
Печалба за разпределение	1,334	93
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат	90%	90%
<b>ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ДИВИДЕНТ</b>	<b>1,201</b>	<b>83</b>

**19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

Балансовите стойности на финансовите активи пасиви към 31 декември 2017 и 2016 по категориите определени, в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са представени в следната таблица.

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
<i>Финансови активи</i>		
Търговски и други вземания	1,038	994
Парични средства и парични еквиваленти	111	308
	<u>1,149</u>	<u>1,302</u>
<i>Финансови пасиви</i>		
Задължения по лихвени заеми	6,055	8,983
Търговски и други задължения	1,347	204
	<u>7,402</u>	<u>9,187</u>

*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 (земя и земеделски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена 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.

**19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

Матуритетът на финансовите пасиви, базиран на недисконтираните парични потоци, е представен в следната таблица:

*Финансови пасиви*

Към 31 декември 2017	До 1 г.	Между 1 г. и 2 г.	Между 3 г. и 5 г.	Над 5 г.	Общо
Задължения по лихвени заеми	-	6,055	-	-	6,055
Търговски и други задължения	1,347	-	-	-	1,347
Общо	1,347	6,055	-	-	7,402

  

Към 31 декември 2016	До 1 г.	Между 1 г. и 2 г.	Между 3 г. и 5 г.	Над 5 г.	Общо
Задължения по лихвени заеми	-	8,983	-	-	8,983
Търговски и други задължения	204	-	-	-	204
Общо	204	8,983	-	-	9,187

*Справедливи стойности*

Дружеството няма финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. МСФО 7 изисква оповестяване на справедливата стойност на всички финансови активи и пасиви, освен в случаите когато балансовата стойност се приближава до справедливата стойност.

Дружеството използва следната йерархия за определяне и оповестяване на справедливата стойност:

- Ниво 1: Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2: Други хипотези освен включените в Ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;
- Ниво 3: Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите активи и пасиви се приближава до тяхната балансова стойност, поради краткосрочния им характер, с изключение на инвестиционните имоти. Дружеството е класифицирало оценката на инвестиционните имоти в ниво 2, съгласно йерархията според МСФО 13.

*Управление на капитала*

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.



## АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

### 20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 7) и всички дружества от групата на крайното холдингово дружество – Вентчър Екуити България ЕАД.

Извършените сделки се отнасят главно до:

- покупки и продажби на инвестиционни имоти;
- предоставяне на аванси за покупка на инвестиционни имоти;
- оказване на управленски услуги.

Начислените възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2017 и 2016 възлизат съответно на 49 хил. лв. и 49 хил. лв.

Към 31 декември 2017 и 2016 неуредените разчети със свързани лица са както следва:

КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Агроенерджи АДСИЦ	Предоставени аванси	352	352
Агроенерджи АДСИЦ	Аренда	180	180
Агровенчър Норт Уест	Аренда	56	56
Екопроекти ООД	Аренда	70	70
ОБЩО		658	658

### 21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не съществуват значими събития след края на отчетния период, които да оказват влияние върху финансовия отчет или върху бъдещите дейности на Дружеството.

