

## 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 2018, 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“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 22, ет.1 , тел.: 02/ 8052018, 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 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. Гургана Стоичкова Маркова
2. Паулина Стефанова Халачева
3. Карамфила Георгиева Стоянова

**На проведеното редовно общо събрание на акционерите на „Агросерджи Инвест“ АДСИЦ, гр. София на 29.06.2018 г. бяха взети следните решения:**

**По точка първа :**

Приема отчета за дейността на Дружеството за 2017 г.

**По точка втора :**

2.1. Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 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 1 333 783.40 лева, представляваща 99.97 % от печалбата на дружеството за 2017 г., преобразувана по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.0477 лева за една акция.

2. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на днешното заседание на общото събрание, а именно - 13.07.2018 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 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 17.07.2018г. дружеството уведоми за начална дата на изплащане на дивидента: 03.08.2018г.**

**По точка четвърта:**

Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2017 г.

**По точка пета:**

Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2017 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 2017 г.

**По точка седма:**

ОС избира г-жа Снежана Башева, диплом № 0507 на ИДЕС, за регистриран одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2018 г.

**По точка осма:**

Приема промяна на адреса на управление на дружеството – София 1000, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ 22, ет.1

На 09.07.2018г. дружеството уведоми за вписване на промяната на адреса на управление на дружеството в ТР с № 20180709133710.

**По точка девета:**

Приема промяна в устава на Дружеството, отразяваща промяната на адреса на управление на Дружеството, а именно:

Чл.3 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.3. (1) Седалището на Дружеството е: Република България, гр.София 1000, район „Средец“.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: София 1000, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ 22, ет.1“.

„Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиито акции се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД с борсов код: **6A7**.

„Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е с присвоен LEI код: **485100XAENBOOLCA3M33** от 15.11.2017, 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/

За периода 01.01.2018 - 31.12.2018, дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2018г. 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“ АД СИЦ към 31.12.2018**

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

„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“ АД СИЦ:

- 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 2018 година „Агроенерджи Инвест“ АД СИЦ е извършило продажба на 805 дка, представляващи 1,33% от притежаваната земеделска земя към 31.12.2018 – 60 590 дка, на обща продажна стойност 548 хил. лв. и балансова стойност на продадените активи 527 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
- Колиърс Интернешънъл ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти-зеделски земи от 08.01.2009

## **II. Преглед на дейността на Дружеството през 2018**

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 покунките 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 31.12.2018 г.

#### ЗЕМЯ ПО КАТЕГОРИИ И ОБЛАСТИ:

Местонахождение по област	Общ размер (дка)			
	Кат. 1-2	Кат. 3-6	Кат. 7-10	Общо
ОБЛАСТ БУРГАС		5 092.949	2 341.810	7 434.759
ОБЛАСТ ВАРНА		83.998		83.998
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО	67.617	4 337.717	2 698.677	7 104.011
ОБЛАСТ ВИДИН	47.449	6 933.538	3 281.009	10 261.996
ОБЛАСТ ВРАЦА	43.716	4 523.295	1 768.000	6 335.011
ОБЛАСТ ГАБРОВО	12.977	1 057.867	333.215	1 404.059
ОБЛАСТ ЛОВЕЧ		126.940	30.300	157.240
ОБЛАСТ МОНТАНА	19.099	3 942.772	1 003.843	4 965.714
ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК		10.761	10.473	21.234
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН		105.977		105.977
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ		32.871	15.091	47.962
ОБЛАСТ РУСЕ		33.963		33.963
ОБЛАСТ СИЛИСТРА		158.750	21.571	180.321
ОБЛАСТ СЛИВЕН		106.239	63.455	169.694
ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА		843.966	1 234.052	2 078.018
ОБЛАСТ ТЪРГОВИЩЕ		2 871.711	1 760.498	4 632.209
ОБЛАСТ ХАСКОВО		6 137.834	5 314.094	11 451.928
ОБЛАСТ ШУМЕН	14.463	1 237.283	174.416	1 426.162
ОБЛАСТ ЯМБОЛ		1 080.200	1 614.787	2 694.987
	<b>205.321</b>	<b>38 718.631</b>	<b>21 665.291</b>	<b>60 589.243</b>

### МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2018 И ТЕХНИЯ ДЯЛ:

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2018 в дка.	%	Стойност към 31.12.2018 в лв.	%
ОБЛАСТ БУРГАС	7 434.759	12.27	4 392 555.04	11.93
ОБЛАСТ ВАРНА	83.998	0.14	74 717.59	0.20
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО	7 104.011	11.72	4 704 045.73	12.78
ОБЛАСТ ВИДИН	10 261.996	16.94	6 491 342.27	17.63
ОБЛАСТ ВРАЦА	6 335.011	10.46	3 370 075.18	9.16
ОБЛАСТ ГАБРОВО	1 404.059	2.32	620 713.01	1.69
ОБЛАСТ ЛОВЕЧ	157.240	0.26	66 697.45	0.18
ОБЛАСТ МОНТАНА	4 965.714	8.20	3 437 204.02	9.34
ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК	21.234	0.04	10 251.82	0.03
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН	105.977	0.17	61 220.57	0.17
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ	47.962	0.08	27 809.03	0.08
ОБЛАСТ РУСЕ	33.963	0.06	32 169.49	0.09
ОБЛАСТ СИЛИСТРА	180.321	0.30	195 989.12	0.53
ОБЛАСТ СЛИВЕН	169.694	0.28	98 356.83	0.27
ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА	2 078.018	3.43	1 414 658.72	3.84
ОБЛАСТ ТЪРГОВИЩЕ	4 632.209	7.65	2 962 861.37	8.05
ОБЛАСТ ХАСКОВО	11 451.928	18.90	6 164 586.67	16.75
ОБЛАСТ ШУМЕН	1 426.162	2.35	1 049 600.31	2.85
ОБЛАСТ ЯМБОЛ	2 694.987	4.45	1 636 317.90	4.45
	<b>60 589.243</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 811 172.12</b>	<b>100,00%</b>

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2018 г. е 36 811 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. под аренда са отдадени 35 613,248 дка., представляващи 58,78 % от всички притежавани от дружеството недвижими имоти 60 590 дка. земеделска земя.

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

Към 31.12.2018 г. общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 1 075 хил. лева.

**Придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2016 г. –2018 г. :**

	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<b>Инвестиционни имоти (в хил. лв.)</b>	36 962	35 156	36 811

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2017- 2018 са свързани изцяло с покупко – продажбата 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 2017 г. –2018 г. :**

	2017 г. (хил. лв.)	2018 г. (хил. лв.)	Процент на Динамика 2018 г.-2017 г.
<b>1. Инвестиционни имоти</b>			
1.1. Отч. стойност в началото на периода	36 692	35156	(4,19)%
1.2. Придобити	-	-	-
1.3. Продадени	3 215	527	(83,61)%
1.4. Отч. стойност в края на периода	33 747	34 629	2,61%
1.4. Преоценка (Намаление/Увеличение)	1 409	2 182	54,86%
1.5. Балансова стойност в края на периода	<b>35 156</b>	<b>36 811</b>	<b>4,71%</b>

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

**Основни финансови показатели на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ към 31 Декември 2017 г. и 31 Декември 2018 г.:**

Наименование /хил. лв./	31.12.2017г.	31.12.2018г.
Общо приходи от дейността	5 713	3 767



Общо разходи за дейността	3 989	1 147
Печалба/загуба от дейността	1 724	2 620
Нетна печалба/загуба от дейността	1 724	2 620
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	0,062	0,094
Сума на активите	57 097	58 228
Нетни пасиви	49 620	51 434
Акционерен капитал	27 962	27 962
Брой акции	27 961 916	27 961 916
Среден брой на акциите	27 961 916	27 961 916
<b>Доходност на акция /лева/</b>	<b>0,062</b>	<b>0,094</b>
<b>Дивидент на акция /лева/</b>	<b>0,04294</b>	<b>0,02407</b>

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г.

Приходите от дейността на дружеството за 2018 г. са в размер на 3 767 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 906 хил. лв.; приходи от реинтегрирани провизии за обезценка – 65 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 548 хил. лв; приходи от преоценка на инвестиционни имоти 2 237 хил. лв и приходи от лихви 11 хил.лв ;

Общият размер на разходите за 2018 г. е 1 147хил. лв., както следва: разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 990 хил. лв. ,от които 527 хил.лв балансова стойност на продадените активи , разходи от обезценка на инвестиционни имоти 55 хил.лв и разходи от обезценка на вземания 188 хил.лв. Финансовите разходи възлизат на 157 хил. лв.

Финансовият резултат за 2018 г. е печалба в размер на 2 620 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на дружеството, съгласно ЗДСИЦ и Устава на „Агроенерджи инвест“ АД СИЦ, 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 АД СИЦ 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 2018 г., сравнена с 2017 г. е следната:

Наименование	Отчет 2017 г. (хил. лв.)	Отчет 2018 г. (хил. лв.)	Разлика
<b>I. Приходи</b>	<b>5 713</b>	<b>3 767</b>	<b>54</b>
От основна дейност	5 713	3 756	43
Финансова дейност	-	11	11
<b>II. Разходи</b>	<b>3 989</b>	<b>1 147</b>	<b>(2 842)</b>

За основна дейност	3 757	990	(2 767)
Финансови разходи	232	157	(75 )
<b>III. Финансов резултат</b>	<b>1 724</b>	<b>2 620</b>	<b>896</b>
От основна дейност	1 956	2 766	810
От финансова дейност	(232)	(146)	86
<b>От извънредна дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

От справката за финансовия резултат се вижда, че печалбата на дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 2 620 хил. лв. Приходите от преоценка на инвестиционни имоти са в размер на 2 237 хил. лв., а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 55 хил. лв.

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

- Финансов резултат за 2018 – 2 620 хил. лв.;
- Приходи от преоценка – 2 237 хил. лв.;
- Разходи от обезценка – 55 хил. лв.;
- Приходи от продажба на зем. земи – 548 хил. лв.;
- Балансова стойност на продадените зем. земи – 527 хил. лв.;
- Историческа цена на продадените зем. земи – 217 хил. лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ е печалба в размер на 748 хил. лв., от която трябва да се разпредели дивидент в размер 673 хил. лв. представляващ 90 % от финансовия резултат за 2018 г. на Дружеството, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер 0.024068лв. 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.

ИЗМЕНЕНИЕ	2018	2017	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
Краткотрайни активи (без РБП)	21417	21941	-534	97.57	-2.43
Краткосрочни вземания	20753	21830	-1087	95.02	-4.98
Парични средства	664	11	653	6036.36	5936.36
Краткосрочни задължения	850	1347	-507	62.36	-37.64
Обща ликвидност	25.20	16.29	9.20	156.45	56.45
Бърза ликвидност	25.20	16.29	9.20	156.45	56.45

Незабавна ликвидност	0.79	16.21	9.27	157.17	57.17
Абсолютна ликвидност	0.79	0.01	0.78	9679.74	9579.74
<b>ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Изменение</b>		
			<b>Абсолютно (хил.лв.)</b>	<b>Относително (%)</b>	<b>Темп (%)</b>
Собствен капитал	51434	49620	1814	103.66	3.66
Дългосрочни задължения	5861	6055	-194	96.80	-3.20
Краткосрочни задължения	850	1347	-507	62.36	-37.64
Платежоспособност - СК/(ДЗ+КЗ)	7.66	6.7036	0.9720	114.50	14.50
Задлъжнялост - (ДЗ+КЗ)/СК	0.13	0.1492	-0.0189	87.34	-12.66
Финансова автономност - СК/( ДЗ+КЗ)	7.66	6.7036	0.0065	100.72	0.72
<b>РЕНТАБИЛНОСТ</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Изменение</b>		
			<b>Абсолютно (хил.лв.)</b>	<b>Относително (%)</b>	<b>Темп (%)</b>
<b>Финансов резултат</b>	2620	1724	896	151.97	51.97
Собствен капитал	51434	49620	1814	103.66	3.66
Реални активи	58228	57097	1121	101.96	1.96
Сума на пасивите (ДЗ и КЗ)	6794	7402	-701	90.53	-9.47
Нетни приходи от продажби	3756	5713	-1946	65.94	-34.06
Рентабилност на приходите	69.5514	30.1768	39.3746	230.48	130.48
Рентабилност на СК	5.0939	3.4744	1.6195	146.61	46.61
Рентабилност на инвестирания капитал (активите)	4.5003	3.0194	1.4809	149.05	49.05
Рентабилност на пасивите	39.0986	23.2910	15.8076	167.87	67.87

Финансовият резултат, печалба за 2018 г. на дружеството е водещ показател при анализирането на дейността и финансовото му състояние.

В периода 2018 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

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 2018 г. Дружеството има задължения по получен револвиращ банков заем, кредит в размер до 7,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя от „Алианс банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013 г. и анекс №3/23.03.2017г. Към 31.12.2018 г. Дружеството е усвоило 5 861 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% годишно. 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 2019 година.**

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

През текущата - 2019 финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Да отдаде под аренда или наем придобитите имоти с цел получаване на доход;
- Да окрупни вече закупените имоти;
- Да финансира дейността си с цел постигане на целите;
- 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.

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.

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 31.12.2018 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 2018 г. на членовете от съвета на директорите на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ са изплатени възнаграждения, в брутен размер 34 хил. лв., както следва:

Г. Маркова – 15 хил. лв.; К. Стоянова – 4 хил. лв., П. Халачева- 15 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**.

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

### Анализ на информацията по Приложение 11

Общия размер на записания капитал на дружеството към 31.12.2018 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“ АД СИЦ 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 наличис на друга съществена информация за дружеството.

Дата: 25.03.2019  
град София

Изпълнителен директор: .....

/Г. Маркова/