

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ  
Междинен доклад за дейността  
за периода, приключващ на 31.12.2018 г.

Докладът за дейността на Премиер фонд АДСИЦ за отчетния период представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазър на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

Премиер фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд с решение по ф.д. 322/2006 г., ЕИК 148006882. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5.

Премиер фонд АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Премиер фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДИСЦ/03.04.2006 г.

Обслужващо дружество на Премиер фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт ООД, а банка депозитар – Райфайзенбанк ЕАД.

### Капитал

Към 31 декември 2018 г. капиталът на Дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 2 296 броя акции. Минималната цена за периода е 1.20 лв. за акция, а максималната – 1.25 лв.. Последните сделки с акции на Дружеството са от 07 декември 2018 г.

Към 31 декември 2018 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа. Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Към 31 декември 2018 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Де Ново ЕАД	126 636	19.48	Пряко
ДФ С-Микс	61 000	9.38	Пряко
УПФ „Съгласие“	40 860	6.29	Пряко

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Дружеството.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2018 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни 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.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

### **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата на Дружеството.

### **Органи на управление**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Премиер фонд АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева;
- Антония Стоянова Видинлиева;
- Десислава Великова Иванова.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева заедно и поотделно с прокуриста Евгени Йорданов Ташев. През периода не е имало промени в състава на управителните органи.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Към 31 декември 2018 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

### **Финансови резултати**

Финансовият резултат от дейността на Премиер фонд АДСИЦ, към 31 декември 2018 г. е печалба, в размер на 2 031 хил. лв. (31.12.2017 г.: печалба в размер на 1 327 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2018 г. е 50 525 хил. лв., докато към 31 декември 2017 г. е 37 015 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2018 г. са 27 хил. лв. (31 декември 2017 г. са 16 хил. лв.).

Пасивите към 31 декември 2018 г. са в размер на 43 905 хил. лв., докато към 31 декември 2017 г. са в размер на 32 426 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2018 г. е на стойност 6 620 хил. лв. (31 декември 2017 г. е на стойност 4 589 хил. лв.).

### **Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Важни събития през отчетния период**

Съгласно решение на Съвета на Директорите от 22.11.2018 г. е избран нов директор за връзки с инвеститорите.

### **Сключени договори и поети ангажименти**

През отчетния период, след проведен търг, се сключи договор за отдаване под наем на хотелски комплекс, находящ се в град Балчик.

### **Рискове**

#### ***Валутен риск***

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представения отчетен период Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

#### ***Лихвен риск***

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Задълженията на Дружеството по банков заеми, които са с променливи лихвени проценти са основният източник на лихвен риск през периода. Лихвения риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договаряне на най-добрите лихвени нива.

#### ***Кредитен риск***

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

Дружеството редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

### **Ликвиден риск**

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

Съгласно устава на Премиер фонд АДСИЦ, основната част на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на пазарната цена на акциите и осигуряване на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на собствения капитал. В същото време стремежът е да се придобиват/продават недвижими имоти, които да се управляват с минимални средства. Разпределението на риска е чрез ефективно структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение. Стратегията за постигане на инвестиционните цели се осъществява с високодоходни проекти - изграждането и въвеждането им в експлоатация.

### **Директор за връзки с инвеститорите**

Към 31.12.2018 г. директор за връзки с инвеститорите е Силвия Душкова Никилова.

Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5; e-mail: office@4pr.eu.

### **Разкриване на регулирана информация**

Дружеството разкрива регулирана информация чрез Investor.bg, X3 и e-Register.

### **Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица**

По-значимите събития следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на важни събития представени по-горе.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

25.01.2019 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

