

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 30 септември 2020 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 пазар 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 април 2006 г.

Обслужващо дружество на Премиер фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, а банка депозитар – Райфайзенбанк ЕАД.

Капитал

Към 30 септември 2020 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 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.

На 10 януари 2020 г. – успешно приключва подписка за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Премиер фонд АДСИЦ.

Подписката бе проведена, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 17 май 2019 г. за увеличаване на капитала от 650 000 лв. на 1 800 000 лв. чрез издаване на нови 1 150 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 10,50 лв. всяка. За емисията бе изготвен Проспект за публично предлагане на акции, потвърден с Решение № 1019-Е от 12 септември 2019 г. на Комисия за финансов надзор.

В резултат на проведената процедура капиталът на Дружеството е увеличен от 650 000 лв. на 1 799 999 лв., чрез издаване на нови 1 149 999 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 10.50 лв

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 20 966 броя акции. Минималната цена за периода е 7,00 лв. за акция, а максималната – 10,50 лв. Последните сделки с акции на Дружеството са от 04 септември 2020 г. на цена от 10,50 лв. на акция.

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 30 септември 2020 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	1 152 528	64,03	Пряко

Нео Лондон Капитал АД е придобил, в резултат на увеличението на капитала, повече от една трета от гласовете в общото събрание на Дружеството и тъй като няма други акционери притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, съгласно чл. 149 от ЗППЦК и НАРЕДБА № 13 от 22 Декември 2003 г. за търговото предлагане за закупуване и замяна на акции, е входило в Комисията за финансов надзор търгово предложение на осн. чл.151 от ЗППЦК за закупуване на акциите на другите акционери.

През отчетното тримесечие, Комисия за финансов надзор потвърждава търговото предложение, отправено от Нео Лондон Капитал АД. То е публикувано съгласно разпоредбите на чл. 154 от ЗППЦК и от този момент Нео Лондон Капитал АД може да упражнява правото си на глас в общото събрание на публичното дружество по всички притежавани от тях акции.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 септември 2020 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.

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 30 септември 2020 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 30 септември 2020 г. е печалба, в размер на 27 хил. лв. (30 септември 2019 г.: печалба в размер на 311 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2020 г. е 72 045 хил. лв., докато към 31 декември 2019 г. е 51 039 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2020 г. са 10 634 хил. лв. (31 декември 2019 г. са 75 хил. лв.).

Пасивите към 30 септември 2020 г. са в размер на 53 158 хил. лв., докато към 31 декември 2019 г. са в размер на 44 241 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2020 г. е на стойност 18 887 хил. лв. (31 декември 2019 г. е на стойност 6 798 хил. лв.).

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития през отчетния период

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавируса пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.
- В началото на 2020 г. успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Премиер фонд АДСИЦ осъществена съгласно Решение на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17 май 2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) и съгласно Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № РГ-05-1255-7 от 12 септември 2019 г. В резултат на успешното увеличение, капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен на 1 799 999 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. Промяната в размера на капитала е публикувана в Търговския регистър на 16 януари 2020 г.
- Дружеството е приело възможността, предоставена по смисъла на Редата за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от COVID-19 и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2020/02). Дружеството е приело да прилага Механизъм 1 на БНБ за отсрочване на лихви и главници за срок от 6 месеца. по всички свои кредити.
- През отчетния период Дружеството е придобило инвестиционни имоти, находящи се в гр. Пловдив, с. Яребична /общ. Аксаково/, гр. Варна и гр. Бяла /област Варна/ на обща стойност 5 218 хил. лв.
- През отчетния период е взето решение да бъде продаден имот – административна сграда, находящ се в гр. Балчик, за което е сключен предварителен договор с контрагент. Получен е аванс в размер на 2 500 хил. лв. Ръководството планира да прехвърли собствеността на имота до края на 2020 г.
- През отчетния период е възстановен аванс на контрагент, във връзка с прекратен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. София, кв. Драгалевци в размер на 1 310 хил. лв.

Сключени договори и поети ангажименти

През отчетния период Премиер фонд АДСИЦ сключи договор за отдаване под наем на помещения от сградите си в гр. Добрич и гр. Русе.

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 банкови 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 договоряне 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 неизпълнение 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.

Риск на имотния на пазар от задълбочаване на пандемията от Covid-19

Като акционерни дружества със специална инвестиционна цел, дружествата инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна.

Трудно може да се определят ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради най-голямата неяснота засега – продължителността на епидемията в България. Пазарът на имоти реагира на промените с известно забавяне. В началото на 2020 г. пазарът на недвижими имоти в страната се отличаваше с относителна стабилност, увеличено предлагане и доминацията на купувачите. След въвеждането на извънредното положение в страната се наблюдава тенденция на стопиране на ценовите равнища, поради несигурността, влошената икономическа обстановка и затрудненото финансиране от банките. Ако пандемичната вълна от заразени премине сравнително бързо може би няма да се наблюдават отклонения в цените на имотите в посока намаление. Ако все пак ситуацията се

задържи за по-дълъг период, се очакват отклонения в посока на намаление на ценовите равнища, особено в проекти, които разчитат на финансиране с предварителни продажби. Причините за това са намаленото търсене породено от финансовата несигурност. Епидемията от корона вирус ще увеличи свободните площи на офис пазара и ще окаже натиск върху цените на наемите. Ситуацията с корона вируса ще окаже по-осезаемо въздействие върху пазара на бизнес имоти у нас през следващите тримесечия. Очаква се отлагане от част от кампаниите, завършването на нови офис проекти и по този начин отлагат разрастването си за сметка на създаване на финансови буфери, които да им осигурят финансова сигурност докато се нормализира обстановката. Това в голяма степен ще важи и за индустриалните имоти, където ще се наблюдава продължаване на спада от края на 2019 г. В краткосрочен план се очаква забавяне на активността на наематели и купувачи поради чисто физическите ограничения, които налагат властите и здравните органи.

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 дивидендиза 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 30 септември 2020 г. директор за връзки с инвеститорите е Силвия Душкова Николова.

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

Разкриване на регулирана информация

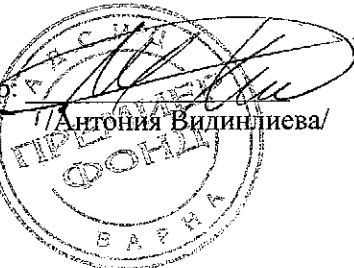
Дружеството разкрива регулирана информация чрез Investor.bg, X3 и e-Register.

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 30 септември 2020 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.

Изпълнителен директор:



/Antonia Vidinlieva/