

Междинен консолидиран доклад за дейността
за периода, приключващ на 31 декември 2020 г.

Докладът за дейността на Групата за отчетния период представя коментар и анализ на междинния консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. 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 („Дружеството-майка“) 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.

Групата се състои от Дружество-майка „Премиер Фонд“ АДСИЦ и от едно дъщерно дружество „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД с ЕИК 203828597.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление ,отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дъщерното дружество няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Капитал

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството-майка 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-майка 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-майка 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-майка 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-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 208 325

броя акции. Минималната цена за периода е 10.30 лв. за акция, а максималната – 11.00 лв. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 04 декември 2020 г. на цена от 11.00 лв. на акция.

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

31 декември 2020 г.. акционерите на Дружеството-майка, притежавачи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	979 003	54.39	Пряко

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2020 г. не притежава собствени акции.

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

На Дружеството-майка 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-майка, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството-майка 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-майка 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-майка.

Органи на управление

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

- Деница Димитрова Кукушева;
- Антония Стоянова Видинлиева;

- Десислава Великова Иванова.

Дружеството-майка 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-майка.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството-майка, 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-майка и за неговото бъдеще.

Към 31 декември 2020 г. на управителните органи на Дружеството-майка 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 Групата, към 31 декември 2020 г. е печалба, в размер на 204 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2020 г. е 78 729 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2020 г. са 152 хил. лв.

Пасивите към 31 декември 2020 г. са в размер на 59 665 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2020 г. е на стойност 19 064 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. Групата не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус 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 Групата.
- В началото на 2020 г. успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството-майка „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.

- Групата е приела възможността, предоставена по смисъла на Реда 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). Групата е приела да прилага Механизъм 1 на БНБ за отсрочване на лихви и главници за срок от 6 месеца по всички свои кредити.
- През отчетния период Групата е придобила инвестиционни имоти, находящи се в община Перник и в с. Стамболово (обл. Хасково) на обща стойност 6 902 хил. лв.
- През месец октомври 2020 г. Дружеството-майка е предоставило аванси в общ размер на 2 300 хил. лв. за придобиване дялове от две специализирани дружества по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ. Единия от договорите е прекратен, а аванса възстановен. Очакванията на Ръководството са, че дяловете от специализираното дружество ще бъдат придобити до началото на месец март 2021 г.
- През месец ноември е приключила сделка по продажба на собствен недвижим имот на групата – административна сграда, находяща се в гр. Балчик.
- През месец декември 2020 г. е предоставен аванс на контрагент в размер на 2 300 хил. лв. за придобиване на инвестиционни имоти в областите Хасково, Сливен, Габрово, Велико Търново, Видин, Враца и Плевен. Очаква се имотите да бъдат придобити до средата на 2021 г.

Сключени договори и поети ангажименти

През отчетния период Групата е сключила договори за отдаване под наем на помещения от сградите си в гр. Перник.

Рискове

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Задълженията на Групата 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 договаряне на най-добрите лихвени нива.

Кредитен риск

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

Групата 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, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Групата 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 Групата 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 акционерно дружество със специална инвестиционна цел, дружеството-майка инвестира 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.

Предвиждано развитие на Групата

Съгласно устава на Премиер фонд АДСИЦ, основната част на инвестиционната дейност на Дружеството-майка е насочена към нарастване на пазарната цена на акциите и осигуряване на дивиденди за 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 декември 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 31 декември 2020 г. Групата не е завеждала, 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:


/Антония Видинлиева/