

О Т Ч Е Т
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ
за 2014 година

Премиер Фонд АДСИЦ е учредено на 11 януари 2006 година в гр. Варна от 20 физически и юридически лица. Дружеството е вписано от Варненски Окръжен Съд на 27 януари 2006 година, лицензът за дейност като дружество със специална инвестиционна цел е издаден от Комисията за Финансов Надзор на 29 март 2006 година.

През изтеклата 2014 година дружеството не е предприемало процедура по увеличение на капитала, а основните акционери в дружеството са :

Основни акционери в "Премиер Фонд" АДСИЦ

Акционери	Процентно участие	Брой акции
Експрес Гаранцион ООД	7,62%	49 500
Унишип ЕООД	7,31%	47 500
Силвия Николова	7,08%	46 000
Борислав Найденов - пряко и по чл.146 ЗППЦК	37,66%	244 790
УПФ Съгласие АД	6,29%	40 860
Милчо Близнаков	5,66%	36 820

Членовете на СД не са извършвали сделки с акции на дружеството през 2014 година.

Акционерното участие на членовете на СД към 31 декември 2014 година е :

Милчо Близнаков	5,66%	36 820
Борислав Найденов - пряко и по чл.146 ЗППЦК	37,66%	244 790
Гали Финанс ЕООД	0,00%	0

От 1 януари 2015 година до изготвянето на настоящия отчет не са настъпвали промени в акционерното участие на членовете на СД.

Трябва да се отбележи, че посочената информация е по данни на дружеството, като е възможно тя да е непълна.

На СД не са известни договорености, според които предстои да настъпят промени в притежаваните относителни дялове на настоящите акционери.

През 2014 година сделките с акциите на дружеството бяха при цена 0,72 лв – без съществена промяна спрямо 2013 година. За сравнение през годината индексът, измерващ движението на цените на дружествата със специална инвестиционна цел се повиши с около 7,00%.

През 2014 година СД продължи работата си по проекта за изграждане на вилно селище в гр.Априлци, но реши да не предприема строителни дейности до стабилизиране на пазарната среда, като се разглеждат и възможности за продажба на целия проект. Земята бе закупена в началото на юни 2006 год. на обща стойност 158 000 лв за 10 398 кв.м. Процедурите по смяна на предназначение приключиха в края на 2011 година, а в края на 2012 година е издадено разрешение за строеж. Планирано е изграждането на 17 еднофамилни къщи с дворни места в характерния за района стил. Селището ще бъде от затворен тип, с осигурена охрана и поддръжка на имотите.

През 2014 година Съветът на Директорите работи и върху проект за изграждане на жилищна сграда в гр.Варна, К.К.Св.Св.Константин и Елена. В момента обектът е с подписан Акт 15 и е напълно завършен, но не е въведен в експлоатация поради забавяне от страна на Енерго Про АД. Очакваме електро захранването да бъде изградено до началото на туристическия сезон през месец май 2015 година, като процедурите вече са в напреднал стадий. В случай, че Енерго Про АД успее да изгради захранването до месец май 2015 година очакваме въвеждане в експлоатация през лятото, но при ново забавяне от тяхна страна това ще се случи в края на годината. Характеристиките на обекта са : Обща РЗП на терена 883,45 кв.м.; Обезщетение за собствениците на терена – 35 %. Дружеството финансира този проект чрез собствени средства, приходи от предварителни продажби и отсрочено плащане към контрагенти. Премиер Фонд АДСИЦ притежава за продажба седем апартамента и работи по реализирането им.

Финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ към края на 2014 година е следното :

- притежавани активи – парцел с площ 10,398 дка в землището на гр.Априлци с актуализирана пазарна оценка 236 000 лв; оценката на имота е намалена с 1 х.лв.;
- незавършено строителство – 50 х.лв. – представлява разходите за проектиране на проекта за вилно селище в Априлци;
- готови апартаменти за продажба – 740 х. лв., като е извършена преоценка на активите и стойността е намалена с 54 хил.лв. с цел адекватно представяне на стойността на активите от гледна точка на забавянето на присъединяването към електропреносната мрежа и въвеждане на сградата в експлоатация;
- свободни парични средства – 10 х.лв.;
- разходите в размер на 45 х.лв. за външни услуги се формират от месечни плащания към обслужващото дружество за счетоводна отчетност и други услуги, наем, такси към БФБ София АД, Централен Депозитар и КФН; подробно описание се намира в бележките към отчета;
- разходи за заплати и осигуровки – 7 хил. лв.;
- задълженията в размер на 431 хил.лв. са по търговски договори за строителство на проект „Кипарисите“;
- нетния финансов резултат към 31.12.2014г. е загуба в размер на 42 хил. лв. Дружеството няма да разпределя дивиденди, тъй като

резултатът за разпределение, изчислен според изискванията на чл.10 ал.3 ЗДСИЦ е загуба.

Относно рисковете и несигурностите, на които е подложена дейността на дружеството, трябва да се спомене, че е възможно през 2015 година да намалее допълнително търсенето на недвижими имоти тип "втори дом", поради продължаващата криза в Украйна, обезценката на рублата спрямо основните валути и продължаващата политика на руското правителство в посока ограничаване на пътуванията на руски граждани в ЕС, логично довели до рязко отдръпване на руснаците като основен купувач на пазара на недвижими имоти по българското Черноморие, което би могло да се отрази неблагоприятно на реализирането на двата проекта на дружеството – вилното селище в гр.Априлци и жилищния комплекс апартаменти "Кипарисите" в К.К. Св.Св.Константин и Елена в гр.Варна. Възприемаме посочените рискове като високи за втория проект въпреки факта, че апартаментният комплекс отговаря на условията както за ваканционен имот, така и за целогодишно живеене, а изграждането на проекта в Априлци няма да бъде стартирано преди възстановяване на интереса на инвеститорите към ваканционни имоти в региона. Допълнителен риск за забавяне на продажбите носи забавянето от страна на Енерго Про АД, поради което обектът не може да бъде въведен в експлоатация и много от потенциалните купувачи се оттеглят по тази причина.

Информация за промяна на принципите на управление на дружеството – няма промяна в принципите, водещи за СД остават печалбата за акционерите при спазване на нормативните изисквания и лоялност към акционерите извън управлението. Принципите на управление са част от програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и за СД на Премиер Фонд АДСИЦ те са:

- принцип на защита на акционерите
- принцип на равнопоставеност на акционерите
- принцип на максимизиране на изгодата за акционерите
- принцип на отговорността на ръководните органи спрямо акционерите
- принцип на прозрачност на действията на ръководните органи спрямо акционерите
- принцип на разкриване на информация
- принцип на забрана за търговия с вътрешна информация

Информация за системите на вътрешен контрол и управление на риска – при Премиер Фонд АДСИЦ прилагането на принципите на вътрешния контрол се гарантира от акционерната структура – няма мажоритарен акционер, а решенията относно инвестициите се вземат от СД. Този механизъм гарантира и прилагането на принципите на управление на риска.

Информация за промените в управителните органи : не са извършвани такива през 2014 година.

Информация за възнагражденията на членовете на СД – според устава на дружеството годишното възнаграждение на член на СД се определя с решение на общото събрание на акционерите и според политиката за възнагражденията на дружеството. Към датата на изготвяне на годишния отчет за 2014 година, както и за предишни периоди възнаграждения на членовете на СД не са определяни, не са начислявани и не са изплащани.

През 2014 година Премиер Фонд АДСИЦ няма отдавани активи под наем, не са извършвани ремонти на обекти на дружеството. Дружеството не е придобивало нови активи. Продаден е един апартамент.

Информация относно сключване на сделки със свързани лица – няма такива сделки, сключени през 2014 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2014 година.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, отнасящи се до задължения или вземания на дружеството – няма такива производства.

Информация за Директора за връзки с инвеститори – Светла Иванова – телефон 052 – 609 550, адрес Варна ул.Парчевич 9.

Относно информацията по Приложение 11 от Наредба № 2 – СД счита, че капиталовата структура на дружеството е опростена, а уставът не дава възможност за сключване на особени договорености, отнасящи се до правата на акциите или акционерите, които могат да се отнасят пряко или косвено до останалите инвеститори. Всички емитирани акции имат еднакви права и не се очаква комплициране на издаваните от Премиер Фонд АДСИЦ дялови книжа и други финансови инструменти.

Изисквана информация по Търговския закон :

- дружеството не е придобивало собствени акции през 2014 година
- през 2014 година членовете на СД не са получавали възнаграждения
- членовете на СД не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от дружеството
- участието на членовете на СД в други дружества е приложено като отделна справка към годишния отчет
- няма сключвани договори между дружеството и членове на СД или свързани с тях лица

Допълнително изисквана информация :

- не са настъпвали важни събития след края на финансовата 2014 година до изготвянето на годишния финансов отчет
- дружеството няма регистрирани клонове
- дружеството не извършва развойна и научно-изследователска дейност

- дружеството не използва финансови инструменти за управление на потенциални рискове относно финансовата стабилност

4 март 2015 година

Изп. Директор : Б.Найденов

