

## Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31 декември 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 (ЗПЦК) 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 31 декември 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 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 са от 04 декември 2020 г. на цена от 11.00 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.

31 декември 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	979 003	54.39	Пряко

През периода Дружеството 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 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 31 декември 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 31 декември 2020 г. е печалба, в размер на 204 хил. лв. (31 декември 2019 г.: печалба в размер на 261 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 78 205 хил. лв., докато към 31 декември 2019 г. е 51 039 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2020 г. са 116 хил. лв. (31 декември 2019 г. са 75 хил. лв.).

Пасивите към 31 декември г. са в размер на 59 141 хил. лв., докато към 31 декември 2019 г. са в размер на 44 241 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2020 г. е на стойност 19 064 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 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 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 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). 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 община Перник и в с. Стамболово (обл. Хасково) на обща стойност 6 902 хил. лв.
- През месец октомври 2020 г. Дружеството 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 – 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.
- През месец декември са придобити 100 % от капитала на специализирано дружество при условията на чл. 22а от ЗДСИЦ. Стойността на инвестицията е в размер на 9 440 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. Перник.

## **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.

### **Риск на имотния 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.

### **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 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**

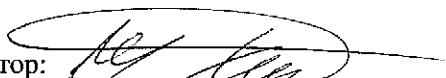
Дружеството разкрива регулирана информация чрез Investor.bg, X3 и e-Register.

### **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. 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:



/Антония Видинлиева/