

**О Т Ч Е Т**  
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ  
за 2012 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 2012 година дружеството не е предприемало процедура по увеличение на капитала, а основните акционери в дружеството са :

**Основни акционери в "Премиер Фонд" АДСИЦ**

<b>Акционери</b>	<b>Процентно участие</b>	<b>Брой акции</b>
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 2012 година.

Акционерното участие на членовете на СД към 31 декември 2012 година е :

Милчо Близнаков	5,66%	36 820
Борислав Найденов - пряко и по чл.146 ЗППЦК	37,66%	244 790
Галина Христова Стоянова	0,00%	0

От 1 януари 2013 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 2012 година цените на акциите на дружеството бяха в диапазона 0,80 – 0,85 лв, а средната цена от всички сделки за 2012 година бе около 0,85 лв. За сравнение през годината индексът, измерващ движението на

цените на дружествата със специална инвестиционна цел се повиши с около 54,32%.

През 2012 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 2012 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 на етап довършителни работи, като се предвижда да е окончателно завършен до м.май 2013 година и до края на годината да бъде въведен в експлоатация; 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.

Финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ към края на 2012 година е следното :

- притежавани активи – парцел с площ 10,398 дка в землището на гр.Априлци с актуализирана пазарна оценка 245 000 лв
- инвестиции – 10 000 лв в обслужващото дружество Фонд Мениджър АД, чиито капитал е 50 000 лв
- незавършено строителство – 647 х. лв. – от които 602 х. лв. за проекта на Св.Св.Константин и Елена и 45 х. лв. за проекта в Априлци
- свободни парични средства – 11 х.лв.
- разходите в размер на 29 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
- разходи за заплати и осигуровки – 7 х. лв.
- реализирана е загуба от 35 х. лв.

Относно рисковете и несигурностите, на които е подложена дейността на дружеството, трябва да се спомене, че е възможно през 2013 година поради продължаващата глобална криза да намалее допълнително търсенето на недвижими имоти тип “втори дом”, 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 ниски за втория проект поради 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.

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 : през 2012 година не са извършвани промени в Съвета на Директорите.

Информация за възнагражденията на членовете на СД – според устава на дружеството годишното възнаграждение на член на СД е в размер на 2 % (две на сто) от положителния годишен финансов резултат за последната финансова година, както и 0,4 % (нула цяло и четири десети на сто) от стойността на придобитите през последната финансова година активи, но не по-малко от 2 400 (две хиляди и четиристотин) лева. Към датата на изготвяне на годишния отчет за 2012 година, както и за предишни периоди възнаграждения на членовете на СД не са начислявани и не са изплащани.

През 2012 година Премиер Фонд АДСИЦ няма отдавани активи под наем, не са извършвани ремонти на обекти на дружеството. Дружеството не е придобивало нови активи. През месец декември 2011 година е стартирано строителството на курортна сграда Кипарисите в к.к. Свети свети Константин и Елена, което продължава на етап „довършителни работи“.

Информация относно сключване на сделки със свързани лица – няма такива сделки, сключени през 2012 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2012 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 :

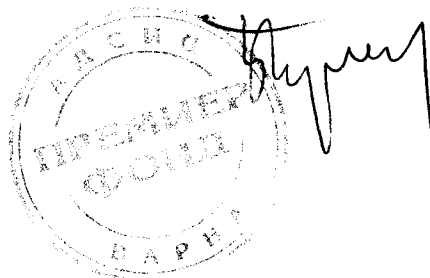
- дружеството не е придобивало собствени акции през 2012 година
- през 2012 година членовете на СД не са получавали възнаграждения
- членовете на СД не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от дружеството
- участието на членовете на СД в други дружества 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 2012 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

26 март 2013 година

Изп. Директор : Б.Найденов



Информация  
относно прилагане на програмата за  
добро корпоративно управление  
до м. Март 2013 година

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Премиер Фонд АДСИЦ е приета след учредяване на дружеството и е актуализирана на заседание на Съвета на Директорите през месец март 2007 година, както и на заседание на СД през месец юни 2010 година. Основните цели, поставени от програмата и ръководещи дейността на служителите са :

- да се осигури взаимодействие между акционерите и управленския екип и да се създаде система от взаимоотношения между акционерите, съвета на директорите и други представители на компанията
- да създадат подходи, чрез които акционерите са гарантирани, че действията на директорите и служителите осигуряват изгода за акционерите
- да се осигури спазване на Националния Кодекс на Корпоративно Управление

В дейността си дружеството съблюдава стриктно нормативните изисквания за разкриване на информация и са осигурени равни възможности за достъп до информация чрез Интернет страниците на Investor.bg, Комисията за Финансов Надзор, Българска Фондова Борса София АД и Премиер Фонд АДСИЦ.

До момента Премиер Фонд АДСИЦ отчита следните резултати от програмата :

- спазване на всички нормативни изисквания относно провеждане на общи събрания и осигуряване на акционерите на всички възможности да упражнят правото си на глас
- равнопоставеност на всички акционери
- равен достъп до информация
- разкриване на информация във всички предвидени от закона и наредбите случаи
- назначаване на директор за връзки с инвеститорите, предоставящ им при поискване публична информация относно дружеството
- спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно членовете на съвета на директорите и изискванията за независимост на поне една трета от тях
- принципно спазване на основните императиви в Кодекса
- адекватно управление от страна на ръководните органи в съответствие с изискванията на кодекса

Важно е да отбележим, че нашето дружество е едно от малкото публични дружества, при които контролният пакет акции не е съсредоточен в едно или група свързани лица. СД възприема задълженията си за разкриване на информация относно дружеството

като начин да привлича акционери чрез повишаване на доверието към дружеството.

Във връзка с приетия от СД Национален Кодекс на Корпоративно Управление отчитаме следните несъответствия между изискванията на Кодекса и практиките в Премиер Фонд АДСИЦ :

- функциите на одитен комитет се възлагат на СД, като се ръководят от г-н Близнаков; не са създадени други комитети поради все още недостатъчната дейност на дружеството и съответните минимални възможности за привличане на сътрудници;
- по същите причини не е създадена и система за вътрешен контрол и идентификационна система за заинтересованите лица, въпреки че отношенията с външните контрагенти се градят на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика;

Въпреки наличните цели при прилагането на Кодекса дружеството отчита, че основните принципи на Кодекса като компетентно и безконфликтно управление в интерес на акционерите, равнопоставено третиране на всички акционери, равнопоставеност на адресатите при разкриването на информация и адекватно ракриване на информация са безусловно спазвани от създаването на Премиер фонд АДСИЦ.

Съставил : Светла Иванова



Изпълнителен Директор : Б. Найденов

