

Междинен индивидуален доклад за дейността

Междинния индивидуален доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за отчетния период представя коментар и анализ на междинния индивидуален 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 инвестиране в 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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, а банка депозитар – Райфайзенбанк ЕАД.

Капитал

Към 30 юни 2021 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.

Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват до 18.04.2021 г. на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. От 19.04.2021 г. след сключен договор с инвестиционен посредник, който да осъществява дейност като маркет мейкър и след решение на Съвета на директорите на БФБ АД емисията акции на Дружеството се търгува на Оновен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел През периода са прехвърлени общо 1 260 броя акции. Минималната цена за периода е 11,30 лв. за акция, а максималната – 11.40 лв. Последните сделки с акции на Дружеството са от 16 юни 2021 г. на цена от 11.40 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.

30 юни 2021 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	925 496	51,42	Пряко

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2021 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 ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Премиер Фонд АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвет на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

На 22.06.2021 г на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите, след получено одобрение от КФН, настоящия състав на директорите и преизбран за нов 5-годишен мандат при запазване на досегашното разпределение на функциите.

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 юни 2021 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 юни 2021 г. е загуба, в размер на 878 хил. лв. (30 юни 2020 г.: загуба в размер на 799 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2021 г. е 77 495 хил. лв., докато към 31 декември 2020 г. е 78 155 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2021 г. са 77 хил. лв. (31 декември 2020 г. са 116 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2021 г. са в размер на 59 184 хил. лв., докато към 31 декември 2020 г. са в размер на 59 309 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2021 г. е на стойност 18 186 хил. лв. (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

- ❖ Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет № 426 от 26 май 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 юли 2021 г. Със Заповед № РД-01-375/27.05.2021 г. от 01 юни до 31 юли на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние 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 в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние 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 в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството.
- ❖ През месец февруари 2021 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич. През месец юни 2021 г поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договора е прекратен, в резултат на което е начислено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ.
- ❖ През месец април 2021 г. е сключен договор с инвестиционен посредник, който да осъществява дейността на маркет мейкър на емисията от 1 799 999 броя акции издадени от Премиер Фонд АДСИЦ с ISIN код BG1100009064. В резултат на подадено заявление от инвестиционния посредник за преместване на емисията акции и с решение на Съвета на директорите на Българската фондова борса АД, се прекратява регистрацията на горепосочената емисия на алтернативен пазар (BaSE) сегмент за дружества със специална инвестиционна цел и се допуска до търговия на основен пазар (BSE) сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.
- ❖ На 22.06.2021 г. е проведено редовно Общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, на което след разрешения от КФН е приет нов Устав на Дружеството, Правила за

управление на рисковете при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС и е преизбран действащия съвет на Директорите за нов пет годишен мандат.

Сключени договори и поети ангажименти

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ сключи договор за отдаване под наем на помещения от сградите си в гр. Русе и с Яребична, общ Аксаково.

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 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 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.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет № 426 от 26 май 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 юли 2021 г. Със Заповед № РД-01-375/27.05.2021 г. от 01 юни до 31 юли на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние 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 в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни

мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

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 30 юни 2021 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 юни 2021 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/

