

О Т Ч Е Т
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ
за 2009 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.

Още при учредяването си дружество не се контролира от мажоритарен акционер и целта на инициаторите на фонда е привличането на множество инвеститори с цел реализиране на печалба от вложените капитали чрез инвестиции в областта на недвижимите имоти при максимална ликвидност и възможност за участие в управлението. Акционерната структура е търсен ефект на фона на търгуваните на българския капиталов пазар компании – повечето от тях се управляват от мажоритарен акционер, при нисък свободен обем търгувани книжа и на практика ограничени възможности на миноритарните акционери да влияят на решенията, вземани от управителните органи.

През изтеклата 2009 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
ЦКБ Сила	9,20%	59 800
Експрес Гаранцион ООД	7,62%	49 500
Унишип ЕООД	7,31%	47 500
Силвия Николова	7,08%	46 000
Борислав Найденов - пряко и чрез свързани лица	37,07%	240 980
УПФ Съгласие АД	6,15%	40 000
Милчо Близнаков	5,34%	34 720

Членовете на СД са направили следните сделки с книжа на дружеството:

- пряко и чрез свързани лица Изпълнителният Директор Борислав Найденов е закупил 61 663 нови акции от Премиер Фонд АДСИЦ

Акционерното участие на членовете на СД към 31 декември 2009 година е :

Милчо Близнаков	5,34%	34 720
Борислав Найденов - чрез свързани лица	37,07%	240 980
Валентин Вълев - чрез свързани лица	7,62%	49 500

От 1 януари 2009 година до изготвянето на настоящия отчет са настъпили следните промени в акционерното участие на членовете на СД:

- Борислав Найденов купува пряко 22 331 акции
- Борислав Найденов купува чрез свързани лица 39 332 акции

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 2009 година цените на акциите на дружеството бяха в диапазона 0,90 – 1,10 лв, а средната цена от всички сделки за 2009 година бе около 1,02 лв. За сравнение през годината индексът, измерващ движението на цените на дружествата със специална инвестиционна цел се повиши с около 10%.

През 2009 година СД продължи работата си по проекта за изграждане на вилно селище в гр.Априлци. 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 годината и парцелът бе оценен на 372 000 лева, с което активите на дружеството достигат до 851 000 лева. Планирано е изграждането на 18 еднофамилни къщи с дворни места в характерния за района стил. Селището ще бъде от затворен тип, с осигурена охрана и поддръжка на имотите. В момента протичат процедурите по проектиране и строителни разрешения. Съветът на Директорите ще вземе решение относно старт на проекта според икономическата конюнктура през пролетта на 2010 година. Актуализираните планирани параметри са:

- застроена площ 2 500 кв.м.
- строителни разходи и проектиране – 1 042 660 евро
- очаквани брутни приходи – 1 750 000 евро
- очаквана брутна печалба – 57,77%

Не се отхвърля и възможността за продажба на "Вилно селище Априлци" като проект.

През 2009 година Съветът на Директорите работи и върху проект за жилищна сграда в гр.Варна, К.К.Св.Св.Константин и Елена. Парцелът е с площ 759 кв.м. и правото на строеж се придобива от дружеството срещу договор за обезщетение в размер на 35% от новопостроените площи. Проектът е на стойност 900 000 лева, трябва да бъдат изградени 12 апартамента, всички с морска панорама и актуализираната очаквана печалба за дружеството е в размер на 265 000 лв. Срокът за реализация

на проекта е 18 месеца и се очаква да стартира през есента на 2010 година. Дружеството ще финансира този проект чрез нова емисия акции и според предварителните разговори с акционерите няма да се налага търсенето на банково финансиране. Забавянето на проекта се дължи на фактори извън дружеството, а именно процедури в Общински Съвет Варна и Министерство на околната среда и водите.

Финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ към края на 2009 година е следното :

- притежавани активи – парцел с площ 10,398 дка в землището на гр.Априлци
- инвестиции – 10 000 лв в обслужващото дружество Фонд Мениджър АД, чиито капитал е 50 000 лв
- предоставени аванси – на обща стойност 30 000 лв – за проектиране на сградите в гр.Априлци
- незавършено строителство – 37 000 лв – за проекта на Св.Св.Константин и Елена
- свободни парични средства – 388 000 лева.
- реализираните приходи в размер на 23 000 лв са от лихви
- разходи в размер на 27 000 лв, в по-голямата си част за външни услуги – проектиране, месечни плащания към обслужващото дружество за счетоводна отчетност и други услуги, наем

Относно рисковете и несигурностите, на които е подложена дейността на дружеството, трябва да се спомене, че е възможно през 2010 година поради продължаващата финансова 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 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 стартиран преди възстановяване на интереса на инвеститорите към ваканционни имоти.

Поради специфичните изисквания към дружествата със специална инвестиционна цел свободните парични средства на Премиер Фонд АДСИЦ са на банков срочен депозит при договорена доходност в размер на около 5% годишно.

Наличните към момента свободни парични средства на Премиер Фонд АДСИЦ са в размер на 388 000 лв и не са достатъчни за реализиране на проектите "Вилно селище Априлци" и "жилищна сграда в к.к. Св.св.Константин и Елена", гр.Варна. СД планира увеличение на капитала през 2010 година, тъй като счита, че финансирането на проектите на базата на предварителни договори за продажба и банково финансиране ще бъде неизгодно при настоящите условия. Според предварителни разговори с акционерите планираме, че приходите от увеличението на капитала ще са достатъчни за проекта в гр.Варна.

Въпреки това след приключване на процедурите по разрешения и проектиране приоритет за нас и за обслужващите дружества ще бъде сключване на договор с авторитетен български или чуждестранен брокер на недвижими имоти, който да гарантира продажбите на имотите.

Информацията за изпълнението на програмата за прилагане на международните стандарти за добро корпоративно управление е приложена към самата програма и е част от финансовия отчет.

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 : На общото събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, проведено на 4 юни 2009 година се взе решение за промяна на броя на членовете на СД от пет на три.

Общото събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ освободи Владислав Панев и Георги Амуджиев като членове на СД.

Общото събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ преизбра за нов 5 годишен мандат членовете на Съвета на Директорите Борислав Любомиров Найденов, Милчо Петков Близнаков и Валентин Димитров Вълев.

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 2008 година възнаграждения на членовете на СД не са начислявани и не са изплащани.

През 2009 година Премиер Фонд АДСИЦ няма отдавани активи под наем, не са извършвани и строежи или ремонти на обекти на дружеството. Дружеството не е придобивало нови активи.

Информация относно сключване на сделки със свързани лица – няма такива сделки, сключени през 2009 година, както и не се планират такива за 2010 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2009 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 2009 година
- през 2009 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 2009 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

22 март 2010 година

Изп. Директор :

