

**О Т Ч Е Т**  
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ  
за 2015 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 2015 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 2015 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 2016 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 2015 година сделките с акциите на дружеството са при цена 0,49 лв – налице е съществена промяна спрямо 2014 година, като цените на акциите се понижават. За сравнение през годината индексът, измерващ движението на цените на дружествата със специална инвестиционна цел, се повишава с около 0,88%.

През 2015 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 е 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 2015 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 напълно завършен и е въведен в експлоатация, като процедурите по електрозахранването и въвеждането в експлоатация приключиха в края на месец май. 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 2015 година е следното :

- притежавани активи – парцел с площ 10,398 дка в землището на гр.Априлци с актуализирана пазарна оценка 236 000 лв;
- незавършено строителство – 50 х.лв. – представлява разходите за проектиране на проекта за вилно селище в Априлци;
- готови апартаменти за продажба, въведени в експлоатация – 754 х. лв.;
- парични средства – 3 х.лв., от които блокирани 1 000 лв;
- разходите в размер на 35 х.лв. се формират от плащания за външни услуги, в това число към обслужващото дружество, такси към БФБ София АД, Централен Депозитар и КФН; подробно описание се намира в бележките към отчета;
- разходи за заплати и осигуровки – 4 хил. лв.;
- задълженията в размер на 466 хил.лв. са по търговски договори за строителство на проект „Кипарисите“;
- нетният финансов резултат към 31.12.2015г. е загуба в размер на 66 хил. лв, който представлява 24 хил.лв загуба от текущата година и 42 хил.лв. натрупана загуба до 2015 година вкл. Натрупаната загуба от 42 хил.лв се формира от разликата на непокрытата загуба (302 хил.лв) и неразпределената печалба (260 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 2016 година да намалее допълнително търсенето на недвижими имоти тип “втори дом”. Причините за това са продължаващата криза в Украйна, обезценката на рублата в Русия спрямо основните валути и продължаващата политика на руското правителство в посока ограничаване на инвестициите на руски граждани в ЕС. Резултатът е рязко отдръпване на руснаците като основен купувач на пазара на недвижими имоти по българското Черноморие. Допълнителен отрицателен фактор е несигурността в региона поради проблемите в Сирия и Турция. Очакваме споменатите

фактори да се отразят 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. 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: не са извършвани такива през 2015 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 2015 година, както и за предишни периоди, възнаграждения на членовете на СД не са определяни, не са начислявани и не са изплащани.

През 2015 година Премиер Фонд АДСИЦ отдава под наем един апартамент, а именно апартамент № 3, етаж 1, с обща площ 87,32 кв.м. в комплекс „Кипарисите” в гр.Варна, К.К.Св.Св. Константин и Елена, при цена 400,00 лв месечно без ДДС, договорът е безсрочен.

Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:

- Общ брой апартаменти в комплекс „Кипарисите”, собственост на дружеството – 6;
- Относителен дял на отдадените под наем апартаменти от всички притежавани апартаменти – 1/6;
- Обща сума на имотите, собственост на дружеството – 1 047 415 лв;
- Относителен дял на отдадения имот спрямо всички притежавани имоти – 12,97%.

Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда – няма неплатени наеми.

Не са извършвани ремонти на обекти на дружеството. Дружеството не е придобивало или продавало активи.

Информация относно сключване на сделки със свързани лица – няма такива сделки, сключени през 2015 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2015 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 – Христина Ангелова – 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 :

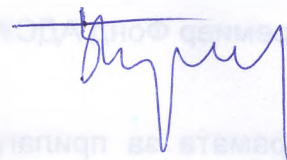
- дружеството не е придобивало собствени акции през 2015 година
- през 2015 година членовете на СД не са получавали възнаграждения
- членовете на СД не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от дружеството
- информация за участието на членовете на СД в други дружества е разкрита в декларациите им по чл.114б ЗППЦК и чл.26 ЗДСИЦ, налични в КФН и в дружеството
- 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 2015 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

15 февруари 2016 година

Изп. Директор : Б.Найденов



## ОТЧЕТ

за дейността на директора за връзки с инвеститори  
на Премиер Фонд АДСИЦ  
до м. март 2016 година

Настоящият отчет представя информация за дейността на директора за връзки с инвеститорите на Премиер Фонд АДСИЦ. В него са изложени основните аспекти от дейността на директора и действията, предприети за изпълнение на задълженията в съответствие със ЗППЦК, както и за приложение на принципите, заложи в Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Премиер Фонд АДСИЦ.

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

Премиер Фонд АДСИЦ 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: Х. Ангелова

Изпълнителен Директор: Б. Найденов

