

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

" П Р Е М И Е Р Ф О Н Д "

Годишен финансов отчет

И

Одиторски доклад

2009 година

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|---|---------|
| 1. Отчет за финансовото състояние..... | 3 стр. |
| 2. Отчет за всеобхватния доход | 4 стр. |
| 3. Отчет за промените в собствения капитал..... | 5 стр. |
| 4. Отчет за паричния поток | 6 стр. |
| 5. Обща информация за дружеството | 7 стр. |
| 6. Основни положения от счетоводната политика на дружеството..... | 7 стр. |
| 7. Приложения към финансовия отчет..... | 8 стр. |
| 8. Одиторски доклад | 14 стр. |
| 9. Отчет на СД за управлението на дружеството..... | 16 стр. |

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2009 год.
в хиляди лева

| Раздели, групи, статии | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| В хиляди лева | | |
| Нетекущи активи | | |
| Инвестиционни имоти | 372 | 372 |
| Финансови активи | 10 | 10 |
| Общо текущи активи | 382 | 382 |
| Текущи активи | | |
| Парични средства | 388 | 407 |
| Незавършено строителство | 37 | 31 |
| Вземания | 31 | 23 |
| Общо текущи активи | 456 | 461 |
| Общо активи: | 838 | 843 |
| Капитал | | |
| Основен капитал | 650 | 650 |
| Финансов резултат | 188 | 192 |
| Общо собствен капитал | 838 | 842 |
| Текущи задължения | | 1 |
| Общо пасиви: | | 1 |
| Общо собствен капитал и пасиви: | 838 | 843 |

Отчетът следва да се разглежда заедно с приложенията, посочени на страници от 7 до 13

Дата на съставяне : 22.03.2010 год.

Регистриран одитор: **Мерета Манолова**
0306
Регистриран одитор



Изпълнителен директор :
/ Б. Найденов /

Съставител :
Г. Христова



Съгласно доклад от 25.03.2010 г.

ОТЧЕТ за ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината , приключваща на 31 декември 2009 година

| Наименование на приходите и разходите | 2009 | 2008 |
|--|--------|--------|
| В хиляди лева | | |
| Разходи за дейността | | |
| Разходи за външни услуги | 23 | 17 |
| Разходи за персонала | 4 | 4 |
| Други разходи | | 1 |
| Приходи от продажби | | |
| Финансови приходи | 23 | 21 |
| Нетна печалба(загуба) за периода | (4) | (1) |
| Основен доход на акция (лева) | (0,01) | (0,00) |

Отчетът следва да се разглежда заедно с приложенията, посочени на страници от 7 до 13

Дата на съставяне : 22.03.2010 год

Регистриран одитор
0306 **Ивирета Манолова**
Регистриран одитор



Изпълнителен директор :
/ Б. Найденов /

Съставител :
/ Г. Христова /



Свободен доклад от 25.03.2010 г.

Отчет за промените в собствения капитал
за годината , завършваща на 31 декември 2009 година

| <i>В хиляди лева</i> | Основен капитал | Неразпределена печалба | Общо |
|--|-----------------|------------------------|------------|
| Салдо към 1 януари 2008 година | 650 | 193 | 843 |
| Общо всеобхватен доход за периода | | | |
| Финансов резултат за текущия период | - | (1) | (1) |
| Общо всеобхватен доход за периода | - | (1) | (1) |
| Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал | | | |
| Разпределение на печалбата от предходни години | | | |
| Салдо към 31 декември 2008 година | 650 | 192 | 842 |
| Салдо към 1 януари 2009 година | 650 | 192 | 842 |
| Общо всеобхватен доход за периода | | | |
| Финансов резултат за текущия период | - | (4) | (4) |
| Общо всеобхватен доход за периода | - | (4) | (4) |
| Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал | | | |
| Разпределение на печалбата от предходни години | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2009 година | 650 | 188 | 838 |

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с приложенията, посочени на страници от 7 до 13. Финансовият отчет е изготвен на 22.03.2010 година :

Регистриран одитор :

Изпълнителен директор : Съставител :

/Б.Найденов/

/Г. Христова/

0306
Мариета
Манолова
Регистриран одитор



Овластява доклад от 25.03.2010г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯТ ПОТОК

за годината, приключваща на 31 декември 2009 година

| Наименование на паричните потоци | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------------|
| В хиляди лева | | |
| А. Парични потоци от инвестиционна дейност | | |
| 1. Плащания , свързани с инвестиционни имоти | (17) | (10) |
| 2. Постъпления, свързани с инвестиционни имоти | | |
| 3. Плащания, свързани с покупка на инвестиции | | |
| 4. Получени лихви | 22 | |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (А) | 5 | (10) |
| Б. Оперативна дейност | | |
| 1. Плащания, свързани с търговски контрагенти | (26) | (21) |
| 2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения | (4) | (3) |
| 3. Възстановени данъци | 6 | 4 |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност (Б) | (24) | (20) |
| В. Финансова дейност | | |
| 2. Изплатени дивиденди | | |
| 3. Други постъпления/плащания | | (8) |
| Нетни парични потоци от финансова дейност (В) | | (8) |
| Г. Изменение на паричните средства през годината (А+Б+В) | (19) | (38) |
| Д. Парични средства в началото на периода | 407 | 445 |
| Е. Парични средства в края на периода | 388 | 407 |

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с приложенията, представляващи неразделна част от междинният отчет, посочени на страници от 7 до 13

Дата на съставяне : 22.03.2010 год

Регистриран одитор :

0306
Мариета
Манолова
Регистриран одитор

Изп. Директор :
/ Б. Найденов /

Съставител :
/ Г. Христова /

Съставя доклад от 25.03.2010 г.

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009 год.**

1. Учредяване и регистрация

Дружеството е регистрирано като публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел по фирмено дело 322/2006 г. на Варненски окръжен съд.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Адресът Дружеството е град Варна, ул. Петър Парчевич № 9 .

Обслужващо дружество е Дружеството « Фонд Мениджър « АД.

Банка Депозитар на Дружеството е « Райфайзен Банк « АД.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството е приело МСС като първична счетоводна база, поради което настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС , издание на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз. Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет МСС включват : Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР) и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО). Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед на новоприетите и на промените в съществуващите счетоводни стандарти, които престои да влязат в сила от новата отчетна година, и е в процес на оценка относно евентуално необходимите промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Настоящият финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни са рекласифицирани

и/или преизчислени , за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година .

2. 3. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Представянето на финансов отчет съгласно Международните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2. 4. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната , в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева . При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута, се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на баланса. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им.

Валутата по представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.5. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск . Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата , в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът , че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.5.1 Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

2.6 Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделка между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансови активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

3 . Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционен е имотът, държан с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, като печалбите и загубите, възникващи от промени в справедливата цена, се признават за периода в който са възникнали.

Като инвестиционен имот в баланса на дружеството е представен поземлен имот с площ 10398 кв.м. в гр. Априлци. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е определило справедливата стойност на имота в размер на 372 хил лв.

3.2. Инвестиции в ценни книжа

Ценните книжа, класифицирани като инвестиции, държани до падеж, са представени по себестойност. Като дългосрочни инвестиции са представени притежаваните акции от капитала на обслужващото дружество „Фонд Мениджър” АД в размер на 10 хил. лв

3.3 Незавършено строителство

Незавършеното строителство е оценено по стойността на първоначалните основни разходи за идеен проект на обект: жилищна сграда в к.к. Св. Св. Константин и Елена. Строителството в курортния комплекс ще бъде извършено чрез обезщетение на собствениците на парцела от бъдещата разгърната застроена площ.

3.4. Вземания

Търговските и други вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване :

| | |
|---|------------------|
| - Предоставени аванси за инвестиционен проект | 30 хил лв |
| - Вземания за лихви от кредитни институции | 1 хил лв |
| | ----- |
| | 37 хил лв |

3.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити.

| | |
|---|-------------------|
| Парични средстав в брой | 1 хил лв |
| Парични средства по банкови сметки и депозити | 387 хил лв |
| | ----- |
| | 388 хил лв |

3.6. Акционерен капитал

Основният капитал е представен в баланса по неговата номинална стойност, която съответства на актуалната му съдебна регистрация - 650 000 лева и е разпределен в 650 000 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност по 1 лев всяка. Акционери в дружеството са :

| Акционери : | %-тно участие : | брой акции: |
|--|-----------------|-------------|
| ----- | | |
| Борислав Найденов –пряко и чрез свърз.лица | 37.07 | 240 980 |
| 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 |
| УПФ Съгласие АД | 6.15 | 40 000 |
| Милчо Близнаков | 5.34 | 34 720 |
| Други физически и юридически лица | 20.23 | 131 500 |
| | ----- | ----- |
| | 100 | 650 000 |

3.7. Краткосрочни задължения

Търговските и други задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване .Към края на деветмесечието дружеството няма задължения.

3.8. Финансови приходи

Приходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент. Те се признават в отчета за всеобхватните приходи и разходи в момента на възникването им. Финансовите приходи се представят в отчета за всеобхватните приходи и разходи нетно.

Финансови приходи от лихви 23 хил лв

3.9. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходи за външни услуги: 23 хил лв

в т.ч.

| | |
|----------------------------|-----------|
| - Бълг. Фондова Борса | 1 хил лв |
| - КФН и ЦД | 2 хил лв |
| - Обслужващо дружество | 11 хил лв |
| - Наем офис | 6 хил лв |
| - Одит | 1 хил лв |
| - Други администр. разходи | 2 хил лв |

Разходи за персонала 4 хил лв

В разходите за персонала не са начислени сумите, дължими на членовете на Съвета на директорите съгласно устава на дружеството, в размер на 2 % от положителния финансов резултат за годината, но не по-малко от 2 400 лв, както и удвоения размер на сумата на Изпълнителния директор.

4. Изменение в прилаганата счетоводна политика

Промени в счетоводната политика са допустими при законови изисквания, промени в МСФО и МСС или за по-подходящо представяне на събитията и сделките във финансовите отчети на дружеството. Дружеството прилага ревизирания МСС 1 *Представяне на финансови отчети* (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г.. В

резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал несвързани със собствениците се представят в отчета за всеобхватния доход. Сравнителната информация е повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирия стандарт. Тъй като промяната в счетоводната политика засяга само представянето, тя няма ефект върху дохода на акция.

5. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2008 год. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък.

6. Финансов резултат

Отчетен резултат за периода – загуба от 4 хил. лв.

7. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно – претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

| Средно претеглен брой обикновени акции : | 2009 г. | 2008 г. |
|--|---------|---------|
| в хил. лв | | |
| Издадени обикновени акции към 01.01. | 650 | 650 |
| Акции, издадени през годината | - | - |
| Брой обикновени акции към 31.12. | 650 | 650 |
| | ----- | ----- |
| Средно претеглен брой акции към 31.12 | 650 | 650 |

Загуба за 2009 год и 2008 год припадаща се на притежателите на обикновени акции :

| хил. лв | 2009 г. | 2008 г. |
|--|---------|---------|
| Нетен резултат за периода | - 4 | -1 |
| Нетна загуба / печалба припадаща се на притежателите на обикновени акции | 0.01 | 0.00 |

8. Оповестяване на свързаните лица и сделки с тях

| Вид и с/ст на сделката в хил лв | свързано лице | неуредени разчети към 31.12.2009 год. |
|-----------------------------------|---------------------|--|
| Договор за обслужване / 11 хил лв | Фонд Мениджър АД | ----- |
| Наем офис / 6 хил лв | Булекс Консулт ЕООД | ----- |

9. Събития след датата на отчета.

Между датата на отчета - 31.12.2009 и датата на съставянето му не са настъпили важни събития които да подлежат на оповестяване.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите
на "Премиер Фонд" АДСИЦ
гр.Варна

гр.Варна, 25 март 2010 година

Извърших одит на приложения финансов отчет на "Премиер Фонд" АД ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал за годината, завършваща тогава, както и оповестяване на счетоводните политики и други пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и представянето на този финансов отчет в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз се носи от ръководството на Дружеството. Тази отговорност включва : разработване, внедряване и поддържане на подходяща система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и представянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия; подбор и прилагане на счетоводни политики; както и изготвяне на разумни приблизителни оценки.

Отговорност на одитора

Отговорността на одитора се свежда до изразяване на одиторско мнение, основаващо се на извършения одит.

Одитът бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти изискват одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди с разумна степен на сигурност доколко финансовия отчет не съдържа съществени неточности. Одитът включва проверка, на базата на извадкови тестове, на доказателствата относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Одитът също така включва оценка на прилаганите счетоводни

принципи и съществените приблизителни оценки, направени от ръководството, както и на цялостното представяне на финансовия отчет. Считаю, че извършеният одит дава достатъчно разумна база за изразяване на одиторско мнение.

База за квалифицирано мнение

1. Съгласно устава на Дружеството, годишното възнаграждение на членовете на съвета на директорите е определено като две на сто от положителния финансов резултат за годината, но не по-малко от 2,400.00 лева годишно и удвоения размер на сумата за изпълнителния директор. Възнаграждението се дължи до края на месец април на следващата година. В отчета за финансовото състояние не са включени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за предходни периоди в размер на 43 хил. лева. Разходи за възнаграждения за 2009 г. в размер на 12 хил. лева не са отразени в отчета за всеобхватния доход и не са включени във финансовия резултат за 2009 година, годината на възникване, както изисква принципа на начисляване и следваната счетоводна политика за признаване на приходи и разходи.

2. В отчета за финансовото състояние на Дружеството са представени инвестиционни имоти със стойност 372 хил. лева, оценени по метода на справедливата стойност. На база на досега съществуващата информация, не бях в състояние да получа достатъчни и надеждни доказателства в подкрепа на тази оценка на ръководството. Поради естеството на изискващата се преценка, не бях в състояние да определя дали и какви корекции биха могли да са необходими във финансовия отчет на дружеството, касаещи стойността на тези активи и във финансовия резултат за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Квалифицирано мнение

С изключение на ефекта от описаното в т. 1 от базата за квалифицирано мнение, както и ефекта от корекция, ако такава съществува, във връзка с описаното в т.2 от базата за квалифицирано мнение, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти имущественото и финансово състояние на дружеството към 31 декември 2009 година, както получения финансов резултат и промяната в паричните потоци и собствения капитал за годината в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейски съюз.


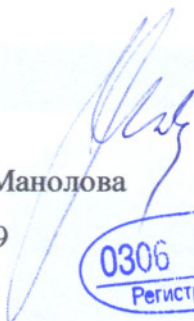
Доклад върху други законови изисквания:

Съгласно изискванията на чл.33 от Закона за счетоводството, докладвам, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, съдържаща се в одитирания годишен финансов отчет Дружеството към и за годината, приключваща на 31 декември 2009 г. Отговорността за изготвянето на годишен доклад за дейността се носи от Ръководството на дружеството.

Регистриран одитор:

Мариета Александрова Манолова

гр.Варна ул."Велес" N 19



0306 Мариета
Манолова
Регистриран одитор

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 :

