

**О Т Ч Е Т**  
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ  
за 2010 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 2010 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	37,77%	245 490
УПФ Съгласие АД	6,28%	40 850
Милчо Близнаков	5,66%	36 820

Членовете на СД са направили следните сделки с книжа на дружеството:  
- пряко Изпълнителният Директор Борислав Найденов е закупил 4 510 нови акции от Премиер Фонд АДСИЦ

Акционерното участие на членовете на СД към 31 декември 2010 година е :

Милчо Близнаков	5,66%	36 820
Борислав Найденов - чрез свързани лица	37,77%	245 490
Валентин Вълв - чрез свързани лица	7,62%	49 500

От 1 януари 2011 година до изготвянето на настоящия отчет са настъпили следните промени в акционерното участие на членовете на СД:

- Борислав Найденов купува пряко 1 000 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 2010 година цените на акциите на дружеството бяха в диапазона 0,90 – 1,10 лв, а средната цена от всички сделки за 2010 година бе около 1,00 лв. За сравнение през годината индексът, измерващ движението на цените на дружествата със специална инвестиционна цел се повиши с около 15%.

- През 2010 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 годината и парцелът бе оценен на 372 000 лева, с което активите на дружеството достигат до 851 000 лева. През 2010 година бе извършена преоценка на имота, като стойността бе намалена със 126 854 лева и съответно активите на дружеството паднаха до 701 000 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.

През 2010 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 656 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 560 000 лева, трябва да бъдат изградени 11 апартамента и едно ателие, както и 12 паркоместа, всички с морска панорама. Актуализираните очаквани приходи са на стойност 900 000 лева и очакваната печалба за дружеството е в размер на 274 000 лв. Срокът за реализация на проекта е 18 месеца и се очаква да стартира през есента на 2011 година. Забавянето на проекта се дължи на дългите административни процедури в Община Варна и към изготвянето на този отчет прогнозираме издаване на разрешение за строеж до края на месец април, и поради строителната забрана през летния сезон в к.к. Св.св.Константин и Елена строителните дейности се отлагат за есента.



Дружеството ще финансира този проект чрез собствени средства и приходи от предварителни продажби.

Финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ към края на 2010 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 – 70 000 лв – от които 50 000 лв за проекта на Св.Св.Константин и Елена и 20 000 лв за проекта в Априлци
- извършени разходи за проекта в Априлци – 10 000 лв
- свободни парични средства – 361 000 лева.
- реализираните приходи в размер на 18 000 лв са от лихви
- разходите в размер на 21 000 лв за външни услуги се формират от месечни плащания към обслужващото дружество за счетоводна отчетност и други услуги, наем, такси към БФБ София АД и КФН
- разходите в размер на 127 000 лв представляват обезценка на имота в Априлци след преоценяването му

Относно рисковете и несигурностите, на които е подложена дейността на дружеството, трябва да се спомене, че е възможно през 2011 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 стартирано 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 4,3% годишно.

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 : През 2010 година не са вземани решения за промени в управителните органи на дружеството.

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 2010 година възнаграждения на членовете на СД не са начислявани и не са изплащани.

През 2010 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 2010 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2010 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 2010 година
- през 2010 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 2010 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

23 март 2011 година



Изп. Директор :

Акции	Процент	Брой акции
АДСИЦ	0.00%	0
Българска Газоводна СД	7.62%	40 500
Българска Електро СД	7.21%	37 000
Българска Телекомуникации СД	1.05%	40 000
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	37.17%	145 400
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	0.00%	0
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	0.00%	0
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	0.00%	0

Членовете на СД са извършили проверка на финансовите данни на дружеството през Изследователският Директор Кирилков Николай в залата 4 510 на 11 април от Премиер Фонд АДСИЦ

Изисквана информация по Търговския закон :

Акции	Процент	Брой акции
АДСИЦ	0.00%	0
Българска Газоводна СД	7.62%	40 500
Българска Електро СД	7.21%	37 000
Българска Телекомуникации СД	1.05%	40 000
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	37.17%	145 400
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	0.00%	0
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	0.00%	0
Българска Телекомуникации - Българска Телекомуникации СД	0.00%	0