

Междинен консолидиран доклад за дейността

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 март 2023 г.



Междинен консолидиран доклад за дейността

Междинният консолидиран доклад за дейността на Групата за периода приключващ на 31 март 2023 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия Грийнхаус Стрелча ЕАД и Кабакум Истейтс ЕООД (Групата). Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

Съветът на директорите на Дружеството-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 31 март 2023 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация

- **Премиер Фонд АДСИЦ**

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството-майка е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5, ет.2.

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 от 3 април 2006 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, Считано от 2 март 2023 г. банка – депозитар е Тексим Банк АД, с разрешение № 301 – ДСИЦ на КФН. До замяната на банката – депозитар тази функция е изпълнявана от Кей Би Си Банк България ЕАД (с предходно наименование Райфайзенбанк (България) ЕАД).

- **Кабакум Истейтс ЕООД**

Основната дейност на „Кабакум Истейтс“ ЕООД се състои в придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и отговаря на инвестиционните цели на Дружеството-майка.

Седалището и адресът на управление на „Кабакум Истейтс“ ЕООД е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5. Дружеството се представлява и управлява от управителя Антония Стоянова Видинлиева.

- **Грийнхаус Стрелча ЕАД**

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД се състои в придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и отговаря на инвестиционните цели на Дружеството-майка.

Седалището и адресът на управление на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20. Дружеството се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, те прилагат Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на междинния консолидиран финансов отчет за първото тримесечие на 2023 г. и формиране на резултатите от дейността.

Към 31 март 2023 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

Инвестиционна стратегия, цели и предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Премиер Фонд АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството-майка инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Дружеството-майка също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство.

Капитал

Към 31 март 2023 г. капиталът на Дружеството-майка 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. Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 28 390 броя акции. Минималната цена за периода е 12.30 лв. за акция, а максималната – 13.00 лв. Последните сделки с акции на Премиер Фонд АДСИЦ са от 20 март 2023 г. на цена от 12.30 лв. на акция.

Към 31 март 2023 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен между юридически и физически лица.

	31 март 2023 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	874 068	48.56
Други физически лица акционери с участие под 5%	435	0.02
	1 799 999	100.00

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 Премиер Фонд АДСИЦ, 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 Премиер Фонд АДСИЦ, 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, Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система на управление.

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

Премиер Фонд АДСИЦ 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

Премиер Фонд АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 март 2023 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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 Групата.

Не са налице споразумения между Групата и управителните и органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще. Групата прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Групата пред обществото.

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск.

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и в началото на 2023 г. е предприело мерки за оптимизиране на валутния риск в краткосрочен план.

Ценови риск

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлацията от 15.6% на годишна база, тя се забави до 13.7% през февруари 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини, което се очаква да продължи през целия прогнозен период. Базисната инфлация отчете леко забавяне през февруари до 10.9% на годишна база, по линия на намаление на поскъпването найвече при транспортните услуги и дълготрайните потребителски стоки. Инфлацията в края на 2023 г. се очаква да се понижи до 5.6%, а средногодишната да бъде 8.7%. В най-голяма степен забавянето ще се дължи на значително намаление на приносите на групите храни и енергийни стоки, като последните се очаква да имат дори лек спад в цените в края на годината. Очакваното намаление в международните цени на суровините през целия прогнозен период ще забави базисната инфлация, както и нейните компоненти, а именно неенергийните промишлени стоки и услугите. Поради прогнозираното нарастване на вътрешното търсене обаче, както и на разходите за труд, двете групи ще формират съществен принос към общата инфлация в страната.

През 2024 г. прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като в края на годината ще достигне 3.2%, а средногодишната – 3.8%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията до края на прогнозния хоризонт. През 2025 и 2026 г. средногодишната инфлация ще продължи да се забавя, съответно до 2.8 и 2.2%.

Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчетът за финансовото състояние.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат

установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Влияние на войната в Украйна върху дейността на Групата

На 21 февруари 2022 г. с указ на президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна. Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани. Икономическите санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги, изключване на определени банки от международната система SWIFT и др.

Ръководството счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Групата, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително непряко въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността. Вероятно е да има бъдещи въздействия върху общата икономическа ситуация, които да наложат преразглеждане на заложените допускания и преценки от страна на ръководството.

Към датата на утвърждаването на междинния консолидиран финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Групата ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

Преглед на дейността и важни събития през периода

Финансовият резултат от дейността на Групата към 31 март 2023 г. е печалба в размер на 99 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 31 март 2023 г. е 73 005 хил. лв., от които текущи – 13 807 хил. лв. Текущите пасиви към същата дата са в размер на 17 320 хил. лв. Нетекущите пасиви на Групата към 31 март 2023 г. са 35 745 хил. лв.

Собственият капитал на Групата към 31 март 2023 г. е на стойност 19 940 хил. лв.

Важните събития през отчетния период са:

- На 24 февруари 2023 г. е взето решение от Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на дъщерното дружество Кабакум Истейтс ЕООД. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска в размер на 8 хил. лв. и е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.
- На 27 февруари 2023 г. е взето решение от Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на дъщерното дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска в размер на 50 хил. лв. и е вписано в Търговския регистър на 22 март 2023 г.
- През месец февруари 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството-майка предоговори с обслужващата банка лихвата по валутния кредит да бъде фиксирана за периода от месец януари 2023 г. до месец септември 2023 г.
- Считано от 2 март 2023 г. банка-депозитар на Дружеството-майка е Тексим Банк АД, с разрешение № 301 – ДСИЦ на КФН.

- На 22 март 2023 г. Дружеството-майка е сключило допълнително споразумение към предварителен договор за продажба на инвестиционен имот за добавяне към предмета на сделката и прилежащия поземлен имот. Към датата на допълнителното споразумение Дружеството-майка е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 954 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през текущия период, представени по-горе в раздел „Преглед на дейността и важни събития през периода“ от настоящия доклад.

Предвиждано развитие на Групата

Разкриване на регулирана информация

През периода Групата разкрива регулирана информация пред Investor, X3 и e-Register.

Премиер Фонд АДСИЦ /Дружество-майка/ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: http://4pr.eu/bg/?page_id=89

Други

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността ѝ, и реализираните от нея приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Премиер Фонд АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Сузан Басри-Червенска с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, e-mail: office@4pr.eu

Към 31 март 2023 г. Дружеството-майка 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.

Дата: 18.05.2023 г.

Изпълнителен директор:

/Антония Видялиева/

