

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

в качеството си на мажоритарен акционер,
притежаващ пряко

1 149 999 броя акции или 63.89 % от капитала на

„Премиер фонд“ АДСИЦ

ОТПРАВЯ

КОРИГИРАНО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

съгласно чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

за закупуване на всички останали акции на акционерите в

„Премиер фонд“ АДСИЦ

ISIN номер	BG1100009064
Вид акции	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
Номинална стойност	1.00 лв.
Предлагана цена	10.51 лв. (десет лева и петдесет и една стотинки)

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в търговото предложение данни

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Дата на обосновката: 05.06.2020 г.

Датата на регистрация на настоящото търгово предложение в

Комисията за финансов надзор е

10.06.2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД.....	4
	НАИМЕНОВАНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е ИЗМЕНЕНО ОТ РЕГИСТРАЦИЯТА МУ ДО МОМЕНТА.	4
1.1.	ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИЯ И КОНТРОЛЕН ОРГАН НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	4
1.2.	ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИТЕЖАВАТ ПОВЕЧЕ ОТ 5 (ПЕТ) НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД ИЛИ МОГАТ ДА ГО КОНТРОЛИРАТ	5
1.3.	СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА УПРАЖНЯВАНЕ ПРАВТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД.....	5
2.	ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК.....	5
3.	ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	6
4.	ДАННИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ И НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА	6
4.1.	ДАННИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	7
4.2.	ДАННИ ЗА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И/ИЛИ ЛИЦАТА ПО ЧЛ. 149, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК, ЧРЕЗ КОИТО ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПРИТЕЖАВА АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	8
5.	ISIN КОД, КЛАС И БРОЙ НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС, КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ НЕ ПРИТЕЖАВА И ИСКА ДА ПРИДОБИЕ	8
6.	ОБЕЗЩЕТИЕ ЗА ПРАВТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ	8
7.	ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА.....	8
7.1.	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ	9
7.2.	СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ СЪГЛАСНО ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ	9
7.3.	СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ТЪРГОВИЯ.....	10
7.4.	ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР	11
7.5.	ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОБОСНОВКАТА.....	11
7.6.	ДРУГА СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ.....	11
8.	РАЗЯСНЕНИЯ НА ОЦЕНКАТА	11
8.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО.....	11
8.1.1.	ОСНОВНА ДЕЙНОСТ.....	11
8.1.2.	ОБЩА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ	14
8.1.3.	ПАЗАРИ.....	14
8.1.1.	СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ В СРАВНЕНИЕ С КОНКУРЕНТИТЕ.....	14
8.1.2.	ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ.....	14
8.1.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН	16
9.	ОТНОСИМИ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В БЪЛГАРИЯ И ПО СВЕТА	18
10.	ИЗБОР НА ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА	20
10.1.	СРЕДНА ПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА ВСИЧКИ СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА	21
10.2.	НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА ЗА ЕДНА АКЦИЯ, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, ОТ СВЪРЗАНИТЕ С НЕГО ЛИЦА ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ПРЕДИ РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО	21
10.3.	МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	21
10.4.	НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ.....	42
10.5.	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ МНОЖИТЕЛИ НА СХОДНИТЕ ДРУЖЕСТВА	42
10.6.	ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ	49
10.7.	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ ПО МЕТОДИТЕ НА ОЦЕНКА.....	49
11.	СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ.....	49
11.1.	ДАННИ ОТ ОТЧЕТА ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	49
11.2.	ДАННИ ОТ ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	50

11.3. ДАННИ ЗА НЕТНИЯ ОБОРОТЕН КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	51
11.4. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ.....	51
11.5. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ДАННИ	52
12. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО	52
12.1. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ	52
12.2. УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА	52
13. УСЛОВИЯ НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ	53
14. НАМЕРЕНИЯ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КАКТО И ДАЛИ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОИСКА ОТПИСВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ РЕГИСТЪРА ПО ЧЛ. 30, АЛ. 1, Т. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (ЗКФН).....	53
14.1. ОТНОСНО ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВАТА	53
14.2. ОТНОСНО ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВАТА	53
14.3. ОТНОСНО ПРОМЕНИ В ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЛЕДВАЩИТЕ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА	54
14.4. ОТНОСНО ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ПЕРСОНАЛА, УСЛОВИЯТА ПО ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, АКО ТАКИВА СЕ ПРЕДВИЖДАТ	54
14.5. ОТНОСНО ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ.....	54
14.6. ОТНОСНО ВЪЗДЕЙСТВИЕТО, КОЕТО НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВАТА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ И ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД	54
14.7. СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ОТНОСНО ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	55
14.7.1. РЕЗЮМЕ.....	55
14.7.3. НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ)	56
14.7.4. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ СЛЕДВАЩИТЕ 5 - 8 ГОДИНИ	56
14.7.5. АНАЛИЗ НА СРЕДАТА – КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ (КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ), КОНКУРЕНТИ И КОНКУРЕНТНИ ЦЕНИ, ПАЗАРЕН ПОТЕНЦИАЛ И ОБЕМ, РАСТЕЖ НА ПАЗАРА 56	
14.7.6. МАРКЕТИНГОВ ПЛАН – ЦЕЛЕВИ СЕГМЕНТИ, СТРАТЕГИЯ ЗА ОБХВАЩАНЕ НА ПАЗАРА, ПЛАН НА ПРОДАЖБИТЕ, ДИСТРИБУЦИЯ И РЕКЛАМА.....	57
14.7.7. ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ.....	57
14.7.8. ИНВЕСТИЦИИ.....	57
14.7.9. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ.....	58
14.7.10. ВРЕМЕНИ ГРАФИК – ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	59
КРАТКОСРОЧЕН ПЛАН – СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ ДО 1 Г.	59
СРЕДНОСРОЧЕН ПЛАН – СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ МЕЖДУ 1 Г. И 5 Г.	59
ДЪЛГОСРОЧЕН ПЛАН – СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ НАД 5 Г.	59
15. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИН ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА.....	59
15.1. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	59
15.2. МЯСТО, КЪДЕТО ПРИЕЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО АКЦИОНЕРИ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА НЕГОВОТО ПРИЕМАНЕ И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНЕТО АКЦИИ 61	
15.3. ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ 61	
15.4. СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	61
15.5. НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	61
15.6. РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	62
16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	62
17. ВЪЗМОЖНОСТИ ВЕЧЕ ПРИЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК	63

18. МЯСТО, КЪДЕТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	63
19. ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЗВЪН СРЕДСТВАТА, НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ.....	64
20. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК ИЛИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ИЛИ ДРУГА МЕДИЯ, КОЯТО МОЖЕ ДА ОСИГУРИ ЕФЕКТИВНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАНАТА ИНФОРМАЦИЯ ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА ВЪВ ВСИЧКИ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОЙТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛТАТА ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	64
21. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД.....	64
22. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	64
23. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР	64
24. СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ	64
25. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	64

1. Данни за предложителя „Нео Лондон Капитал“ АД

Наименование, ЕИК:	„Нео Лондон Капитал“ АД, ЕИК 203039149 8945007ZXD5VSGLD2P26
Идентификатор на юридически лица (LEI):	гр. София 1574, бул. „Братя Бъкстон“ № 40
Седалище и адрес на управление:	+ 359 884 274 451
Телефон:	e-mail: info@neolondoncapital.com
Електронна поща:	Станислава Аврамова
Лице за контакт:	11.04.2014 г.
Учредяване на дружеството:	Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.
Предмет на дейност:	

Наименованието на дружеството не е изменено от регистрацията му до момента.

1.1. Данни за управителния и контролен орган на предложителя

Данни за управителния орган

„Нео Лондон Капитал“ АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
-----	---------------------	------------------------------------	---------

Християн Лъчезаров Дънков	09.11.2016 г.	09.11.2021 г.	Изпълнителен директор
Майя Ангелова Пенева	09.11.2016 г.	09.11.2021 г.	Председател на СД
Лилия Любомирова Гюрова	09.11.2016 г.	09.11.2021 г.	Член на СД

Бизнес адреса на тримата членове на Съвета на директорите е гр. София 1618, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Християн Лъчезаров Дънков и Председателя на СД Майя Ангелова Пенева.

Данни за контролния орган

Няма контролен орган. Дружеството е с едностепенна структура на управление.

1.2. Данни за лицата, които пряко или чрез свързани лица притежават повече от 5 (пет) на сто от гласовете в общото събрание на предложителя „Нео Лондон Капитал“ АД или могат да го контролират

Наименование: „Нео Лондон Капитал“ АД

Списък на лицата упражняващи контрол:

„Нео Лондон Капитал“ АД е публично акционерно дружество, чиито акции се търгуват на „Българска фондова борса“ АД. Дружеството не е част от икономическа група, като към датата на обосновката на настоящото търгово предложение акционерната структура на дружеството е следната:

Акционер	Брой гласове в ОСА на „Нео Лондон Капитал“ АД (бр.)	Дял в общия брой гласове (%)
„Индъстри дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121227792, седалище и адрес на управление гр. София, район Витоша, бул. Братя Бъкстон № 40	22 665	22.68%
ДФ „С-МИКС“ ЕИК 177045443	5 160	5.16%
Други лица с участие под 5 на сто от капитала	72 125	72.16%
ОБЩО	99 950	100.00%

1.3. Споразумения за упражняване правата на глас в общото събрание на предложителя „Нео Лондон Капитал“ АД

Няма сключени споразумения за упражняване на правото на глас в общото събрание на предложителя „Нео Лондон Капитал“ АД.

2. Данни за инвестиционния посредник

Наименование, ЕИК:	„Де Ново“ ЕАД, ЕИК 201850473
Седалище и адрес на управление:	София, ул. „Христо Белчев“ № 28
Адрес за кореспонденция:	София, ул. „Христо Белчев“ № 28
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 2 950 51 94
Електронна поща:	contact@denovo.bg
Лице за контакт:	Йордан Попов – Изпълнителен директор

Лиценз:	РГ-03-0238/03.01.2012 г.
---------	--------------------------

3. Данни за дружеството обект на търгово предложение

Наименование, ЕИК:	„Премиер фонд“ АДСИЦ, ЕИК 148006882
Седалище и адрес на управление:	гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	тел./факс: + 359 885 831 898
Електронна поща:	office@4pr.eu
Интернет страница:	https://4pr.eu/
Лице за контакт:	Антония Видинлиева – Изпълнителен директор
Предмет на дейност:	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 с тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Основният капитал на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 бр. безналични, поименни акции с номинал 1.00 лв. всяка. Дружеството е публично по смисъла на ЗППЦК и е с едностепенна система на управление – управлява се от Съвет на директорите в състав: Деница Димитрова Кукушева (председател на СД), Антония Стоянова Видинлиева (изпълнителен член на СД) и Десислава Великова Иванова (независим член на Съвета на директорите).

4. Данни за притежаваните от предложителя акции и най-високата цена, заплатена от предложителя за последните шест месеца

Общият брой акции притежавани от предложителя към датата на регистриране на търговото предложение са:

Брой на притежаваните акции с право на глас:	1 149 999 акции
Вид на притежаваните акции с право на глас:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях
Права по всяка една от притежаваните акции: при увеличение на капитала и право на дял от печалбите на емитента	право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право на информация за дейността на дружеството, право на предимство при записване на нови акции
Начин на притежаване:	пряко
Дял в общия брой гласове:	63.89 % от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Последователността от сделки с дата на сделка и сетълмент на търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД ЕООД е представена по-долу в табличен вид.

Сделки на предложителя „Нео Лондон Капитал“ АД с акции и права на „Премиер фонд“ АДСИЦ през последните 6 месеца:

Операция	ISIN	Количество	Единична цена	Стойност на сделката	Сетълмент	Забележка
Купува	BG4000015199	650 000	0.001 лв.	650.00 лв.	30.10.2019	Аукцион по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК
Купува	BG1100009064	1 149 999	10.50 лв.	12 074 989.50 лв.	20.01.2020	Увеличение на капитала

Източник: „Централен депозитар“ АД, „Де Ново“ ЕАД - изчисления

„Нео Лондон Капитал“ АД придобива дялово участие, равняващо се на 63.89 % от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ при увеличението на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ, извършено на основание чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството и по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК, чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ, съгласно овластяване на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17.05.2019 г. Управителния орган взема решение за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 10.50 (десет лева и петдесет стотинки) всяка. Предлагането на акциите се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 1019-Е от 12.09.2019 г. В хода на търговията на регулиран пазар на сегмент „Права“ на БФБ АД съгласно срока от 04.10.2019 г. до 17.10.2019 г. няма изтъргувани права и съответно записани нови акции, в следствие на което на дата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК 28.10.2019 г. са предложени цялото количество, а именно 650 000 бр. неупражнени права. Правата са придобити от Предложителя на цена 0.001 лв. за брой в една сделка. Съгласно условията в подписката за увеличението на капитала всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 1.76923077 (при получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число). „Нео Лондон Капитал“ АД записва 1 149 999 бр. акции, които в последствие и заплаща и тяхната покупна цена по емисионна стойност 10.50 лв. за новоемитирана акция. Сделката е със сетълмент 20.01.2020 г. – датата, на която ценните книги са вписани по сметка на купувача в „Централен депозитар“ АД. „Нео Лондон Капитал“ АД е отправил търгово предложение към останалите акционери в законоустановения срок. С Решение № 245 – ТП от 07 април 2020 г. Комисията за финансов надзор издава окончателна забрана за публикуване на търговското предложение от „Нео Лондон Капитал“ АД, за закупуване чрез ИП „Де Ново“ ЕАД на акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ от останалите акционери на дружеството.

През последните 6 месеца, предложителят не е сключвал други сделки освен посоченото придобиване на книжа на „Премиер фонд“ АДСИЦ. Така най-високата цена, заплатена от предложителя през последните 6 месеца, е получената по-горе 10.501 лв.

Предложителят „Нео Лондон Капитал“ АД не притежава чрез свързани лица, както и непряко съгласно чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, акции с право на глас от капитала на Дружеството.

4.1. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на предложителя

Членовете на СД на „Нео Лондон Капитал“ АД Християн Лъчезаров Дънков, Майя Ангелова Пенева и Лилия Любомирова Гюрова не притежават пряко, непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК и/или чрез свързани лица по смисъла на чл. 148з от ЗППЦК акции с право на глас в капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

4.2. Данни за свързаните лица и/или лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, чрез които търговия предложител притежава акции с право на глас в общото събрание на дружеството – обект на търговото предложение

Търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД не притежава чрез свързани лица или непряко по смисъла на чл. 149, ал. 2 ЗППЦК акции с право на глас в общото събрание на дружеството – обект на търговото предложение.

5. ISIN код, клас и брой на акциите с право на глас, които предложителят не притежава и иска да придобие

Предложителят не притежава и иска да придобие 650 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от един клас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях, представляващи 36.11 % от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ, ISIN: BG1100009064.

6. Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151а, ал. 4 от ЗППЦК, включително реда и начина за изплащането му и методите за неговото определяне

Не са налице хипотезите по чл. 151а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, правата на акционерите не са и няма да бъдат ограничавани и в тази връзка не се дължи обезщетение от търговия предложител.

7. Предлагана цена на акция. Обосновка на предлаганата цена.

Търговият предложител предлага да закупи акциите на останалите акционери на „Премиер фонд“ АДСИЦ на **цена за една акция в размер на 10.51 (десет лева и петдесет и една ст.) лв.**

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и чл. 24, ал. 1, т. 5 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- справедливата цена на акцията, посочена в обосновката по чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК и изчислена, съгласно Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане;

- средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението;

- най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител.

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 9 от ЗППЦК за изчисляване на най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него

лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, в случай на придобити акции при увеличаване на капитала към емисионната стойност на една нова акция се прибавя най-високата платена от предложителя, от свързаните с тях лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК цена на права за участие в увеличаване на капитала, ако такива права са закупени от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК за участие в увеличаването на капитала.

Предлаганата цена е по-висока от най-високата заплатена цена от Предложителя и свързаните с него лица през последните шест месеца преди регистрацията на предложението и е по-висока от изчислената справедлива цена, посочена в обосновката по-долу.

Към датата на последния публикуван финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ, балансова стойност на неоперативните активи е нула, т.е. дружеството не отчита наличието на такива активи.

7.1. Справедлива стойност на акциите

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, справедливата стойност за акция е **10.51** лв.

Акциите на дружеството не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 да бъдат определени като „активно търгувани“.

По тази причина справедливата стойност на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ ще бъде определена по реда на чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41: Ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на регистриране, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите;

3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	40%	7.25 лв.	2.90 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	30%	10.53 лв.	3.16 лв.
Метод на компании пазарни аналози	30%	9.14 лв.	2.74 лв.
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41			8.80 лв.

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления

7.2. Стойност на акциите съгласно използваните оценъчни методи

Предложената цена е по-висока от най-високата от посочените по-долу цени за една акция:

Тип цена/оценка	(в лв.)
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба 41	8.80 лв.
Среднопретеглена цена последни 6 месеца	4.85 лв.
Най-висока заплатена цена от предложителя 6 месеца	10.501 лв.
Справедлива цена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и предложена от предложителя цена	10.501 лв.

Предложена от предложителя цена	10.51 лв.
--	------------------

Източник: „Българска фондова борса“ АД, „Де Ново“ ЕАД - изчисления

Акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ се търгуват на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market или BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса АД с борсов код 4PR.

Предлаганата цена съответства на изискванията на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и на чл. 26, т. 4 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Съгласно разпоредбите на чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 41, в случай че основателно може да се допусне, че ликвидационната стойност на акциите надвишава справедливата им цена, то тяхната справедлива стойност следва да бъде тяхната ликвидационна стойност. В конкретния случай, екипът смята, че не са налице обстоятелства, от които основателно да се допусне, че ликвидационната стойност превишава изчислената справедлива стойност.

7.3. Среднопретеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца търговия

Среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на регистрация е **4.85 лв.** за акция.

Акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ се търгуват на БФБ на Алтернативен пазар, Сегмент акции, с присвоен борсов код 4PR. Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми. Акции, търгувани активно" са акции, които отговарят едновременно на следните две условия:

1. за предходните шест месеца преди датата на обосновката:

а) имат минимален среднодневен обем на търговия в размер най-малко 0.01 % от общия брой акции на дружеството от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода, или

б) формират не по-малко от 1 % от общия оборот на всички акции, търгувани на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода;

Среднодневният обем на търговия с акциите на дружеството на пода на БФБ, през 6-месечния период е 1 222.65 акции, които съотнесени към капитала от 1 799 999 акции отговарят на 0.068 %, т.е. търговията покрива този критерий.

Акциите на дружеството се търгуват на Алтернативен пазар, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

БФБ изготвя тримесечни и годишни отчети за търговията на Алтернативен пазар BaSE.

Общият оборот на всички акции изтъргувани на Алтернативен пазар BaSE през четвъртото тримесечие на 2019 г. и първото тримесечие на 2020 г. е 48 258 673лв.

За 6-месечния период предхождащ датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение оборотът с акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ е 705 915.50 лв., което представлява 1.46% от стойността по предходния абзац.

Същевременно търговията с акциите трябва да отговаря и на следните условия:

2. за предходните шест месеца преди датата на обосновката на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода:

а) сделки с акции на дружеството са сключвани през не по-малко от половината от всички търговски сесии, включени в периода, като през последните три месеца преди датата на обосновката има сделки в поне тридесет търговски сесии, или

б) броят на сделките в рамките на една търговска сесия в не по-малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период, които не е задължително да са последователни, е не по-малко от пет.

През периода сделки са сключвани само в четиринадесет сесии, което е значително под половината от всички сесии.

Второто условие също не е изпълнено, като само в една сесия броя сделки е над пет.

Поради факта, че нито едно от втората група условия е изпълнено можем да направим извода, че акциите на дружеството не отговарят на критериите за активно търгувани, следователно справедливата цена на акциите ще бъде определена като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи: метод на дисконтираните парични потоци; метод на нетната стойност на активите; методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

В тази връзка метода няма да бъде използван при оценката на справедливата цена на акция по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

7.4. Отговорност на Комисията за финансов надзор

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.

7.5. Дата и валидност на обосновката

Обосновката е изготвена към 05.06.2020 г. и е валидна за срока на настоящото търгово предложение.

Данните, касаещи динамични величини като цени затваря за финансови инструменти, участващи в обосновката, както и доходност по дългови инструменти, участващи в изчислението на цената на собствения капитал и респективно среднопретеглената цена на капитала са фиксирани със стойностите си от края на активната сесия на регулирания пазар, на който се търгуват към 04.06.2020 г.

7.6. Друга съществена информация за цените на акциите

През последните 12 месеца преди датата на обосновката не е била изготвяна и публично оповестявана оценка на дружеството от независим оценител.

Не е налична друга съществена информация за цените на акциите.

8. Разяснения на оценката

8.1. Характеристика на оценяваното дружество

8.1.1. Основна дейност

„Премиер фонд“ АДСИЦ гр. Варна е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел с лиценз, издаден от КФН с Решение № 245 – ДСИЦ от 29.03.2006 г. от Комисията за Финансов Надзор. вписано в Търговския регистър на Варненски окръжен съд с Решение № 635 от 27.01.2006 г. по фирмено дело № 322/2006 г., парт. № 16, том 500, рег. 1, стр. 78. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148006882 с акт за вписване № 20080510150410 от 10.05.2008 г. Капиталът му е в размер на 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинал по 1 лев всяка. Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите,

право на един ликвидационен дял и правото на дивидент при разпределението на печалба.

Предметът на дейност на дружеството, съгласно регистрацията му в Търговския регистър 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 с тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Особеностите на дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ се обуславят от изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционната стратегия на „Премиер фонд“ АДСИЦ се основава на следните инвестиционни цели, които си е поставило дружеството:

- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството, 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.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Основните финансови цели на Дружеството са две:

- реализирането на текущи печалби, с които да бъдат изплащани постоянни дивиденди на собствениците на акции на Дружеството,
- реализирането на еднократни печалби от продажба на значими инвестиционни проекти, собственост на Дружеството, които също да бъдат разпределяни към акционерите под формата на дивиденди.

Икономическата логика предполага към даден момент от развитието си компанията да се съсредоточи към изпълнение на една от двете цели.

Дружеството финансира инвестициите си със собствени и привлечени средства съобразно действащото законодателство.

Не е определян максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.

За изпълнение на тази стратегия, Дружеството следва да прилага модела за активно управление на портфейла от недвижими имоти, финансови активи и свободни средства, чиято структура, съгласно изискванията на ЗДСИЦ трябва да бъде съобразена с някои ограничения. Съгласно разпоредбите на ЗДИЦ и Устава си „Премиер фонд“ АДСИЦ Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно разпоредбата на чл. 10, ал. 2 от Устава си Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството;

3. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество;

4. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ;

5. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти;

6. Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е 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, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Съгласно чл. 60 от Устава на дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 12 % (дванадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството. Като база за изчисление на максимално допустимия размер на разходите се използва сумата на активите в последния одитиран финансов отчет на Дружеството.

„Премиер фонд“ АДСИЦ притежава разнообразно портфолио от активи, а именно:

- 16 поземлени имота в гр. Априлци с обща площ от 8,4 дка;
- хотелски комплекс „Хавай“, разположен в полите на Витоша;
- хотел „Ахилея“ и част от административна сграда, находящи се в град Балчик;
- промишлени сгради в гр. Русе;
- бизнес сгради, гр. Добрич.

Структурата на инвестиционния портфейл (по балансова стойност към 31.12.2018 г. от годишния одитиран отчет на дружеството към 31.12.2018 г.):

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева	Година на придобиване
16 Поземлени имоти в гр. Априлци	гр. Априлци	241 000	2016
УПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Хавай“	гр. София, кв. Драгалевци	8 621 700	2016
Хотел „Ахилея“, гр. Балчик, к.з. „Двореца“	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	6 951 400	2016
Административна сграда, гр. Балчик	гр. Балчик, ул. „Черно море“	2 053 200	2016
Промишлени сгради, гр. Русе	Гр. Русе, ЗПЗ	17 665 700	2017;2018
Бизнес сгради, гр. Добрич	Гр. Добрич	6 414 402	2018

8.1.2. Обща стойност на активите и пасивите

Общата стойност на активите, съгласно последния публикуван финансов отчет на Дружеството към 31.12.2019 г., е в размер на 51 115 хил. лв., а пасивите са 44 236 хил. лв.

Общата стойност на активите към 31.12.2018 г., съгласно последния публикуван одитиран годишен финансов отчет на Дружеството, е в размер на 50 537 хил. лв., а пасивите са 43 919 хил. лв.

8.1.3. Пазари

Съобразно разпоредбите на ЗДСИЦ „Премиер фонд“ АДСИЦ оперира изцяло на местния пазар на недвижими имоти.

С оглед тенденциите в оформени в местния пазар през последните три-четири години Емитентът е ориентирал инвестициите си към логистични площи и съоръжения, административни сгради и хотели.

8.1.1. Силни и слаби страни в сравнение с конкурентите

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> Добре диверсифициран портфейл от имоти по вид и местоположение. Дружеството е освободено от корпоративен данък. Законово задължение за разпределяне на минимум 90 % от печалбата под формата на дивидент. Законово регулиран сегмент. 	<ul style="list-style-type: none"> Висока степен на задлъжнялост. Въпреки реализирана печалба за последните 3 финансови години съгласно разпоредбите на чл. 10 , ал. 3 от ЗДСИЦ , от Дружеството не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат. Ниска оперативна ефективност на приходите спрямо размера на активите.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> Популяризиране на АДСИЦ като алтернативна форма на спестяване. Възможности за последващи инвестиции в придобитите имоти имащи за цел реализиране на максимална заетост и усвояване на наемните площи с цел оптимизация на паричните потоци от основната дейност. 	<ul style="list-style-type: none"> Повишена конкуренция. Ограничен ресурс на българския капиталов пазар. ЕС регулации и интервенции. Свиване на вътрешното търсене на недвижими имоти. Външна световна криза и отражението и на местния пазар

8.1.2. Финансови коефициенти на „Премиер фонд“ АДСИЦ

№	Показатели	31.12.2019 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)					
1	Общо приходи	3 016	4 686	2 089	3 245
2	Финансови разходи	(2 318)	(2 225)	(615)	(133)
3	Разходи за външни услуги	(111)	(360)	(109)	(69)
4	Разходи за персонала	(57)	(7)	(38)	(7)
5	Разходи за материали	-	(1)	-	-
6	Обезценка	-	(1)	-	-
7	Други разходи	(269)	-	-	-

8	Печалба за периода	261	2 029	1 327	2 678
9	Общ всеобхватен доход за годината	261	2 029	1 327	2 678
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)					
10	Пари и парични еквиваленти	75	27	16	16
11	Текущи активи	7 193	8 537	2 713	262
12	Материални запаси	-	-	-	-
13	Текущи пасиви	3 427	3 004	2 512	1 065
14	Нетен оборотен капитал	3 766	5 533	201	(803)
15	Обща сума на актива	51 115	50 537	37 015	15 458
16	Общо пасиви	44 236	43 919	32 426	12 196
17	Собствен капитал	6 879	6 618	4 589	3 262
18	Брой акции	650 000	650 000	650 000	650 000
Коефициенти за рентабилност					
19	Рентабилност на приходите (8/1)	0.087	0.433	0.635	0.825
20	Възвръщаемост на собствения капитал (8/17)	0.038	0.307	0.289	0.821
21	Рентабилност на пасивите (8/16)	0.006	0.046	0.041	0.22
22	Възвръщаемост на активите (8/15)	0.005	0.04	0.036	0.173
Коефициенти за активи и ликвидност					
23	Коефициент на обща ликвидност (11/13)	2.099	2.842	1.08	0.246
24	Коефициент на бърза ликвидност ((11-12)/13)	2.099	2.842	1.08	0.246
25	Коефициент на абсолютна ликвидност (10/13)	0.022	0.009	0.006	0.015
26	Коефициент на обращаемост на активите (1/15)	0.059	0.093	0.056	0.21
27	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/14)	0.801	0.847	10.393	-4.041
Коефициенти на ливъридж					
29	Коефициент на финансова автономност (17/16)	0.156	0.151	0.142	0.267
30	Коефициент на задлъжнялост (16/17)	6.431	6.636	7.066	3.739
Коефициенти за една акция (в лв.)					
31	Собствен капитал за една акция (BVPS) (17/18)	10.583	10.182	7.060	5.018
32	Нетна печалба за една акция (EPS) (9/18)	0.402	3.122	2.042	4.120
33	Продажби за една акция (SPS) (1/18)	4.640	7.209	3.214	4.992
Покритие на дивидент (Dividend Cover)					
34	Коефициент на изплащане на дивидент (Dividend Payout)	0	0	0	0
35	Коефициент на реинвестирана печалба (Retained Earnings)	1	1	1	1
36	Дивидент за една акция (DPS) в лева	0	0	0	0
Коефициенти на развитие (в пъти)					
37	Годишен темп на растеж на активи	0.01	0.37	1.39	13.72
38	Годишен темп на растеж на продажби	-0.36	1.24	-0.36	179.28
39	Годишен темп на растеж на общо всеобхватната печалба за една акция	-0.87	0.53	-0.50	112.58
Пазарни коефициенти (в пъти)					
40	Пазарна цена в края на периода*	2.02	1.2	1.2	1.2
41	Пазарна цена/нетна печалба (P/E) (40/32)	5.031	0.384	0.588	0.291
42	Пазарна цена/счетоводна стойност на СК (P/B) (40/31)	0.191	0.118	0.170	0.239
43	Пазарна цена/продажби (P/S) (40/1)	0.001	0.000	0.001	0.000

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; Неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г.; „Де Ново“ ЕАД – изчисления

8.1.3. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план

Търговско наименование на емитента е „Премиер фонд“ АДСИЦ. Юридическата форма на дружеството акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)

Премиер фонд“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър на Варненски окръжен съд с Решение № 635 от 27.01.2006 г. по фирмено дело № 322/2006 г., парт. № 16, том 500, рег. 1, стр. 78. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148006882 с акт за вписване № 20080510150410 от 10.05.2008 г.

Първата емисия акции е от задължителното по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел увеличение на капитала до 650 000 лева и приключва успешно на 23 юни 2006 година, като всички права са продадени при цена 0.60 лв. за право още на първия борсов аукцион на 17 май 2006 година. Увеличението на капитала е вписано с Решение № 4570 от 28.06.2006 г. на Варненски окръжен съд.

През 2006 година Съветът на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ взема решение за увеличение на капитала на дружеството с 16 250 000 лева на 16 900 000 лева, което приключва неуспешно.

Последното увеличение на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ е на основание чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството и по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК, чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ, съгласно овластяване на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17.05.2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 10.50 (десет лева и петдесет стотинки) всяка. Предлагането на акциите се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение №1019-Е от 12.09.2019 г. В хода на търговията на регулиран пазар на сегмент „Права“ на БФБ АД съгласно срока от 04.10.2019 г. до 17.10.2019 г. няма изтъргувани права и съответно записани нови акции, в следствие на което на дата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК 28.10.2019 г. са предложени цялото количество , а именно 650 000 бр. неупражнени права , които са придобити от Предложителя на цена 0.001 лв. за брой в една сделка. Съгласно условията в подписката за увеличението на капитала всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 1.76923077 (при получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число) „Нео Лондон Капитал“ АД записва 1 149 999 бр. акции , които в следствие и заплаща и тяхната покупна цена по емисионна стойност 10.50 лв. за новоемитирана акция. По този начин „Нео Лондон Капитал“ АД придобива дялово участие , равняващо се на 63.89 % от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

Важни събития в развитието на стопанската дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ:

❖ в края на 2013 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ приключва строеж на жилищна сграда „ваканционен тип“ върху поземлен имот, находящ се в гр. Варна, к. к. „Св. Св. Константин и Елена“. Готовите имоти за продажба са със справедлива стойност от 927 хил. лв.;

❖ през 2016 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е инвестирало 5 634 хил. лв. в закупуването на инвестиционен имот, находящ се в гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци. Имотът представлява хотел (в т.ч. земя и сграда) като са използвани средства от инвестиционен кредит;

❖ през 2016 г. са придобити два инвестиционни имота в гр. Балчик - хотел (отдаден под наем) и административна сграда (самостоятелна част от сграда, вкл. земя) като са използвани средства от инвестиционен кредит. Общата стойност на двата имота е 6 951 хил. лв.;

❖ през 2016 г. са продадени апартаменти, част от активите на Дружеството, с произход строителство и предназначение за продажба;

❖ през 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е придобило промишлени сгради в гр. Русе с обща площ 11 591 кв. м. Сградите са 17 на брой и са разположени в Западната промишлена зона на града;

❖ през 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е закупило недвижими имоти, находящи се в гр. София:

• ж.к. Люлин , а именно: Шоурум с площ 339.99 кв. м. и цена на придобиване 215 хил. лв. и гараж с площ 378.23 кв. м.;

• бул. Симеоновско шосе , представляващ офис с площ 147.11 кв. м. и идеални части с обща стойност 289 хил. лв.;

❖ през 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е сключило предварителни договори за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър с предоставени аванси за целта в размер на 8 167 хил. лв. През 2018 година част от договорите са прекратени, поради неизпълнения на договорените клаузи от страна доставчиците, в резултат на което са възстановени предоставените аванси.

❖ През 2017 г. е сключен предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, намиращ се в гр. Балчик с балансова стойност 2 053 хил. лв., който през 2018 година, поради невъзможност да се приключи сделката е прекратен и имотът остава във владение на Дружеството;

❖ Съгласно решение на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ от 07.12.2017 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на Дружеството, която е вписана с Решение №584-Е от 12.06.2018 г. в регистъра на КФН. Премиер фонд“ АДСИЦ е емитирало 20 000 облигации с номинална стойност 1 000 лв. всяка, като емисията е издадена при условията на частно предлагане и е първа за дружеството. Датата на емитиране на ценните книжа е 15.12.2017 г. Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и необезпечени. Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act с ISIN код BG2100007181 и се търгува на регулиран пазар на БФБ АД на сегмента на облигации. Набраните от емисията средства са използвани от „Премиер фонд“ АДСИЦ за придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции в дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия инвестиращи в недвижими имоти, включително акционерни дружества със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е секюритизация на недвижими имоти. Основната инвестиционна стратегия, ще е насочена към структуриране на добре защитен, посредством диверсификация, инвестиционен портфейл, последващо управление и развитие на направените инвестиции, вкл. продажба на стратегически инвеститори с цел реализация на печалба. Свободните парични средства могат да бъдат използвани за инвестиции във финансови инструменти и сделки на паричния и капиталовия пазар;

❖ през 2018 г. разширява инвестиционния си имот в гр. Русе , като придобива поземления имот с обща площ 42 410 кв. м. и 18 на брой сгради , част от които отдава под наем;

❖ През 2018 г. са придобити промишлени сгради в гр. Добрич, включващи поземлен имот от 1307 кв.м, ведно със сграда със самостоятелни обекти в нея от 1829 кв.м; самостоятелен обект в сграда от 114 кв.м и право на собственост върху поземлен имот от 929 кв.м;

❖ Продава през 2018 г. инвестиционни имоти, находящи се в град София с балансова стойност 1,789 хил. лв.;

❖ След получено одобрение от Комисията за финансов надзор от месец март 2019 година „Премиер фонд“ АДСИЦ заменя „Стор Мениджмънт“ ООД като обслужващо дружество със „Стор Мениджмънт 1“ ЕООД;

❖ Извършено е увеличение на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ е на основание чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството и по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК, чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ, съгласно овластяване на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17.05.2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 10.50 (десет лева и петдесет стотинки) всяка. Предлагането на акциите се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 1019-Е от 12.09.2019 г.

През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Премиер фонд“ АДСИЦ;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън гореописаните и свързани с обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;

- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;

- на 29.01.2020 г. на основание чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа е регистрирано в Комисията за финансов надзор търгово предложение от „Нео Лондон Капитал“ АД, гр. София за закупуване чрез инвестиционен посредник „Де Ново“ ЕАД, гр. София на 650 000 бр. акции (36.11%) от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, гр. Варна от останалите акционери. На 25.02.2020 г. е наложената временна забрана от регулаторния орган за публикуване, а след внасяне на коригирано такова от 25.03.2020 г. „Комисия за финансов надзор с решение №245-ИП от 07.04.2020 г. постановява окончателна забрана за публикуване на горепосоченото търгово предложение.

Всеки настоящ акционер, когато взема решение за приемането или не на настоящото търгово предложение, трябва да има предвид, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

9. Относами към дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ тенденции и условия в България и по света

Основни икономически индикатори		Годишни данни			Тримесечни данни			
		2016	2017	2018	IV'18	I'19*	II'19*	III'19*
БВП	растеж, %	3.9	3.8	3.1	3.4	3.9	3.8	3.7
Потребление	растеж, %	3.3	4.3	6	2.6	5.5	6.1	5.1

Брутообразуване в основен капитал	растеж, %	-6.6	3.2	6.5	3.6	1.4	1.5	1.8
Износ	растеж, %	8.1	5.8	-0.8	5.2	2.1	-2.05	1.3
Внос	растеж, %	4.5	7.5	3.7	3.6	4.9	-3.9	1.2
Безработица (НРС)	%	7.6	6.2	5.2	4.7	5	4.2	3.7
Строителство	растеж, %	-6.8	4.4	4	3.9	-1.9	6.6	3.2
Услуги	растеж, %	3.1	3.9	4	3.8	3.2		
Промислено производство	растеж, %	2.7	3.4	1.1	0.2	3.5		
Строителна продукция	растеж, %	-16.7	4.6	1.6	1.3	4.9		
Общ бизнес климат	баланс	22.5	26.6	28.8	26.1	27.8		
Реална работна заплата	растеж, %	9.5	8.1	6.6	3.8	9.4		
Индекс на потребителските цени	растеж, %	-0.8	2.1	2.8	3.1	3.3		
Касов дефицит (-) / излишък (+)	млн. лв.	1 468	846	135	135	1804		
	% от БВП	1.6	0.8	0.1	0.1	1.6		
Държавен и държавногарантиран дълг	млн. лв.	27 424	25 531	23 942	23 942	22 966		

Източник: Министерство на финансите, Икономика на България, месечен обзор Юни 2019 г.

* Източник: Ключови показатели за България към 31.12.2019г.

ОСНОВНИ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	ОТЧЕТНИ ДАННИ		ПРОГНОЗА			
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
БВП [реален растеж, %]	3.5	3.1	3.4	3.3	3.3	3.3
Потребление	3.9	4.6	5.7	5.2	4.5	3.7
Коефициент на безработица [НРС, %]	6.2	5.2	4.4	4.1	4.0	4.0
Дефлатор на БВП [%]	3.9	4.0	4.6	3.5	3.0	2.9
Средногодишна инфлация [ХИПЦ, %]	1.2	2.6	2.5	2.1	2.2	2.1
Преки чуждестранни инвестиции [% от БВП]	3.4	1.9	2.4	2.6	2.6	2.5

Източник: Министерство на финансите, Макроикономическа прогноза, Есен 2019 г.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние. Преодоляването на негативните последици от глобалната финансова и икономическа криза през последните няколко години е осезаемо, особено с оглед трайната тенденция на подобряване на икономическите резултати на страната. Основната политика, декларирана от страна на изпълнителната власт в България чрез последните няколко правителства, е бюджетната дисциплина. Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България е основателна причина за постепенно повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ. Според зимната икономическа прогноза на Европейската комисия (ЕК) от 13 февруари 2020 г. се очаква европейската икономика да продължи по пътя на стабилен и умерен растеж, като това е най-дългия период на устойчив растеж от въвеждането на еврото през 1999 г. Според прогнозата нарастването на brutния вътрешен продукт (БВП) на еврозоната ще бъде стабилно – 1,2 % през 2020 г. и

2021 г. За ЕС като цяло се очаква леко понижаване на растежа през 2020 г. и 2021 г. — до 1,4 % спрямо 1,5 % през 2019 г.

По прогнози на комисията растежът ще остане стабилен благодарение на вътрешното търсене. Частното потребление и инвестициите, особено в сектора на строителството, ще продължат да подкрепят икономическия растеж. Очакват се в редица страни от ЕС значително да нараснат публичните инвестиции, по-специално в областта на транспорта и цифровата инфраструктура. Като се имат предвид колебливите признаци на стабилизиране на производствения сектор и евентуалният край на спада на световните търговски потоци, европейската икономика би трябвало да продължи да нараства. Същевременно от ЕК отчитат, че тези фактори изглеждат недостатъчни за ускоряването на растежа.

Балансът на рисковете като цяло продължава да клони към влошаване, като някои рискове отслабват, но се появяват нови. Първата фаза на търговското споразумение между САЩ и Китай допринесе за известно намаляване на рисковете от влошаване, но високата степен на несигурност във връзка с търговската политика на САЩ остава пречка за по-широкомащабно възстановяване на бизнес нагласите. Социалното напрежение в Латинска Америка крие риск от подкопаване на икономическото възстановяване на региона. Засиленото геополитическо напрежение в Близкия изток доведе до повишаване на риска от конфликт в региона. Въпреки че в момента има яснота относно търговските отношения между ЕС и Обединеното кралство по време на преходния период, продължава да съществува значителна несигурност относно бъдещото партньорство с Обединеното кралство.

Епидемията от коронавирус 2019-nCoV с всички нейни последици за общественото здраве, икономическата активност и търговията, особено в Китай, е още един риск от влошаване. Базовото допускане на ЕК е, че тази епидемия ще достигне своя връх през първото тримесечие със сравнително ограничено въздействие в световен мащаб. Колкото по-дълго трае епидемията обаче, толкова по-голяма е вероятността от верижни ефекти върху икономическите нагласи и глобалните условия за финансиране.

Разпространението на COVID-19 поставя пред сериозни изпитания както здравето на хората, така и отражението му за икономиката като цяло. От съществено значение на влиянието на този фактор е времевата продължителност на развитие на пандемията и способността за бързото връщане на стопанските, обществените и социални процеси в обичаен режим.

Според пролетната икономическа прогноза на Световната банка, публикувани в началото на месец Април се очаква спадът на БВП на България да достигне 3,7% през тази година. За 2021 г. обаче се очаква страната ни да реализира растеж от 3,9 %. Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврорезоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

10. Избор на оценъчни методи за определяне на Справедливата цена

Съгласно Наредба № 41 на Комисията за финансов надзор за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, Справедливата цена на акция е среднопретеглената стойност от:

- средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката; и
- Среднопретеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно следните оценъчни методи:
 - Метод на дисконтираните парични потоци;
 - Метод на нетната стойност на активите;
 - Методи използващи пазарните множители на сходни дружества.

10.1. Средна претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца

Акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на БФБ на Алтернативен пазар, Сегмент акции, с присвоен борсов код 4PR. Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми.

В тази връзка оценката на справедливата цена на акция няма да бъде извършвана по чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41, а по реда на чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

10.2. Най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица през последните шест месеца преди регистрацията на предложението

Търговият предложител и свързани с него лица през последните 6 месеца, преди регистрацията на предложението, не са сключвали сделки по покупка на акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ, освен придобиването на акции на Дружеството в резултат от увеличението на капитала на основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, чрез закупуване на права на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК и последващо заплащане на емисионната цена на акция, съгласно одобрения проспект, а именно 650 000 броя права, придобити на цена 0.001 лв., даващи възможност да се запишат 1 149 999 акции при цена 10.50 лв. за брой. За дата на придобиване се счита датата на вписване на новите акции по партидата на Предложителя в Централен депозитар или 20.01.2020 г. Така най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя е в размер на 10.501 лв.

10.3. Метод на дисконтираните парични потоци

Съгласно чл. 8 от Наредба 41 на КФН, в групата на методите за оценка на дружество, базирани на т. нар. дисконтирани парични потоци, се включват три основни подхода:

- модел на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE)
- модел на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF)
- модел на дисконтираните дивиденди (DDM) – при условие, че публичното дружество е изплащало дивидент през предходните три финансови години.

Методът на дисконтираните парични потоци (Discounted cash flows, DCF) е водещ в световната практика на оценяване, тъй като отразява най-обстойно многообразието от фактори, влияещи върху оперативната дейност на дадена компания. В този смисъл, DCF предоставя сравнително широк поглед върху бъдещото представяне на дружеството и по-конкретно върху паричните потоци, които то би генерирало. При прогнозирането на паричните потоци са взети предвид оперативната среда на дружеството (сектор, пазари, вид на предлаганите продукти, конкурентно способност), текущото му финансово състояние, неговите инвестиционни намерения, макроикономическа рамка на държавата, в която оперира дружеството (България, в случая), както и общата ситуация на международните финансови пазари (посредством рискови премии и безрисковия лихвен процент).

Методът се основава на концепцията за привеждане към настоящия момент на бъдещите нетни парични потоци, които може да генерира дружеството. Успешната и прецизна оценка по този метод изисква идентифицирането на най-подходящия модел на приложение на метода, както и подходящ избор на входящи параметри заедно с тяхната обосновка. Всеки от моделите изисква определяне на бъдещи парични потоци на база ретроспективни финансови данни и представяне на дружеството.

Ако се вземе предвид оперативната среда на дружеството, статута му по ЗППЦК, пазарите в които оперира и неговите инвестиционни цели, Моделът на дисконтираните дивиденди би бил най-подходящ за оценка на АДСИЦ, още повече заради задължителния характер на дивидентната политика на тези дружества по смисъла на чл.10 от ЗДСИЦ (Закон за дружествата със специална инвестиционна цел). Екипа, изготвил оценката смята, че моделът за дисконтираните дивиденди е неприложим за дружеството, обект на настоящото търгово предложение, поради факта, че то не е разпределяло дивиденди и не отговаря на условието разписано в чл. 8, ал. 3, т. 3 на Наредба №41 за прилагане на Модела на дисконтираните дивиденди (DDM).

За целите на настоящото търгово предложение оценката на „Премиер фонд“ АДСИЦ ще бъде изготвена по **модела на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF)**.

Дисконтовата норма отразява риска и изискваната норма на възвръщаемост от инвестицията за прогнозния период. Стойността на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ чрез дисконтирането на прогнозните парични потоци е получена като се приложи следната формула:

$$V_0 = \frac{FCFF_{2020}}{(1+WACC)^{n/365}} + \frac{FCFF_{2021}}{(1+WACC)^{(1+n)/365}} + \dots + \frac{FCFF_{2024} + P_{2024}}{(1+WACC)^{n/365}}$$

където:

V_0 – е справедлива стойност на собствения капитал на дружеството;

$FCFF_{2020}$ – $FCFF_{2024}$ са прогнозните свободни парични потоци, генерирани от дружеството за съответната година;

$WACC$ – е среднопретеглената цена на капитала на дружеството. В съответствие с датата на обосновката знаменателят се степенува с фактор, който отчита реалния брой дни от съответния период. За реален брой дни във всяка година са приети 365 дни

n – реалният брой дни в съответния период

P – терминална стойност на компанията, изчислена като:

$$P_{2024} = \frac{FCFF_{2024} * (1 + g)}{(WACC - g)}$$

g – дългосрочния темп на растеж на нетните парични потоци в следпрогнозния период

Свободни парични потоци на разположение на дружеството (FCFF) се дефинира като паричния поток, генериран от основната дейност на компанията над необходимите инвестиции в оборотен капитал и дълготрайни активи, необходими за поддържане и растеж на основната дейност на дружеството.

Дружеството генерира паричен поток от под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, от които е съставен портфейлът му от активи. Положителната разлика в паричния поток е на разположение на всички инвеститори в компанията – обикновени и привилегирани акционери, както и на кредиторите.

Прогнозите са разработени на база принципа на действащо предприятие. Тъй като методът на дисконтираните парични потоци е много чувствителен към множеството допускания, използвани при прилагането му и с цел да се намали условността на метода, са разработени три сценария за оперативно развитие на дружеството - оптимистичен, реалистичен и песимистичен. Крайната оценка на

акциите на Дружеството се определя като средна претеглена цена на акциите, получена по трите различни сценария. Тъй като все пак реалистичният сценарий е базовият сценарий за развитие на Дружеството, основан на определени прогнози на мениджмънта и останалите два сценария са развити въз основа на него, той е и с най-високо тегло при определянето на крайната оценка по този метод.

Прогнозираните свободни парични потоци следва да се приравнят към настоящия момент. Дисконтовият фактор, подходящ за двата подхода е различен, като *FCFE* се дисконтира с изискуемата норма на възвръщаемост на собствения капитал, коригиран с времеви фактор за прогнозния период, а *FCFF* се дисконтира със среднопретеглената цена на капитала (*WACC*), коригиран с времеви фактор. Разликата в двата подхода произтича от факта, че двата парични потока са с различни бенефициенти, с различни характеристики риск/доходност и следователно различни стойности на алтернативен разход.

По-долу подробно са описани входящите за модела на дисконтираните парични потоци на дружеството (*FCFF*) данни, както и направените допускания.

Норма на дисконтиране

При използването на модела на дисконтираните парични потоци на дружеството (*FCFF*) нормата на дисконтиране за модела е среднопретеглената цена на капитала на дружеството (*WACC*).

Среднопретеглената цена на капитала е цената на финансиране с всички използвани източници на финансиране, изчистена от данъчния ефект от данъчното признаване на финансовите разходи за лихви и претеглена с техните относителни дялове в общия инвестиран капитал на дружеството.

Среднопретеглената цена на капитала се изчислява по следната формула:

$$WACC = WE * r + WD * CD * (1 - T)$$

където:

WACC – среднопретеглена цена на капитала

WE – тегло на финансирането със собствен капитал

r – цена на финансиране със собствен капитал

WD – тегло на финансирането с привлечен капитал

CD – цена на привлечения капитал

T – данъчна ставка за компанията, която в случая е с нулева стойност, поради това, че дружествата със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството са освободени от корпоративен данък.

От своя страна цената на финансиране със собствен капитал се изчислява стандартно по формулата (Модел за оценка на капиталовите активи на Уилям Шарп):

$$r = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

където:

r – цена на финансиране със собствен капитал

R_f – безрискова норма на възвръщаемост

β – коефициент, измерващ систематичния риск на дружеството

R_m – пазарна норма на възвръщаемост

R_m - R_f – пазарна рискова премия

Тъй като в случая формулата ще бъде приложена върху дружество, функциониращо в развиващ се пазар, какъвто е България, формулата ще бъде модифицирана, като към нея се добави премия за странови риск (*CRP*):

$$r = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + CRP$$

Безрискова норма на възвръщаемост за развит пазар

За безрискова норма на възвръщаемост се взема доходността на 10-годишни (до падеж) държавни облигации, издадени от Германия *GTDEM10Y:GOV, Germany Bund* 10 Year Yield с текуща доходност: **-0.44** %

(<https://www.bloomberg.com/markets/rates-bonds/government-bonds/germany>), с присъден от кредитна агенция Moody`s кредитен рейтинг от Aaa.

Бета-коефициент

Бета-коефициентът отразява пазарния (систематичен) риск на Дружеството. Той измерва волатилността на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ спрямо волатилността на пазара като цяло. Тъй като акциите на Дружеството не са активно търгувани на борсов пазар, считаме че използването на пазарна (регресионна) бета не е уместно, тъй като няма да даде адекватна представа за неговия систематичен риск.

„Премиер фонд“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и регистрирано по правилата, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което извършва секюритизация на недвижими имоти. По тази причина за целите на оценката на дружеството бета-коефициент на „Премиер фонд“ АДСИЦ се приема да бъде **0.31** съгласно класификацията на проф. Дамодаран, публикувана в бюлетина м. януари 2020 г. и е налична на интернет адрес <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/totalbetaemerg.xls> за дружествата опериращи на развиващите се пазари, в сектора Фондове инвестиращи в недвижими имоти (real estate investment trust (R.E.I.T.)).

Използван е коефициентът „бета без дълг“ (т.нар. unlevered beta), като впоследствие той е коригиран с нивото на финансов ливъридж на оценяваното дружество и полученият коефициент „бета с дълг“ е използван в изчислението на среднопретеглената цена на капитала.

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1 - T) \times (D/E))$$

където:

β_L – коефициент „бета с дълг“

β_U – коефициент „бета без дълг“

T – данъчната ставка

D/E – коефициент Дълг/Собствен капитал

При изчислението на коефициента „бета с дълг“ е използвано съотношението Нетен дълг/Собствен капитал, получено съгласно стойностите от последния публикуван междинен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2019 г.

хил. лв.	31.12.2019 г.
Собствен капитал*	18 954
Нетен Дълг**	42 682
Общо капитал	61 636
<i>Капиталова структура</i>	
Собствен капитал	30.75%
Привлечен капитал	69.25%

*данните са съобразени с последното увеличение на капитала на дружеството;

**нетният дълг включва всички лихвоносни задължения на дружеството намален с паричните средства към 31.12.2019 г.

В представените по-долу данни показват изменението на капиталовата структура в прогнозния период, като собствения капитал се увеличава с прогнозната печалба при всеки един от сценариите, разгледани по-долу (реалистичен, оптимистичен и песимистичен), а нетният дълг се редуцира с заложените главнични плащания по банковите и облигационния заем.

Реалистичен сценарий					
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Собствен капитал	19 215	17 092	18 627	21 214	24 890
Нетен Дълг	39 469	32 205	24 791	17 546	11 148
Общо капитал	58 684	49 297	43 419	38 760	36 038
<i>Капиталова структура</i>					

Собствен капитал	32.74%	34.67%	42.90%	54.73%	69.07%
Привлечен капитал	67.26%	65.33%	57.10%	45.27%	30.93%
Оптимистичен сценарий					
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Собствен капитал	19 215	17 145	19 485	22 135	23 782
Нетен Дълг	39 469	32 205	24 791	17 546	11 148
Общо капитал	58 684	49 350	44 276	39 680	34 930
<i>Капиталова структура</i>					
Собствен капитал	32.74%	34.74%	44.01%	55.78%	68.08%
Привлечен капитал	67.26%	65.26%	55.99%	44.22%	31.92%
Песимистичен сценарий					
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Собствен капитал	19 215	17 147	17 295	17 493	19 581
Нетен Дълг	39 469	32 205	24 791	17 546	11 148
Общо капитал	58 684	49 352	42 086	35 039	30 729
<i>Капиталова структура</i>					
Собствен капитал	32.74%	34.74%	41.09%	49.93%	63.72%
Привлечен капитал	67.26%	65.26%	58.91%	50.07%	36.28%

* В таблицата са отразени амортизационните плащания по банковите и облигационния заем;

** Собствения капитал за всяка година от прогнозния период се коригира с финансовия резултат, реализиран в предходната година.

При изчислението на относителните дялове на дълга и собствения капитал в капиталовата структура за целите на определянето на среднопретеглената цена на капитала са използвани балансовите, а не пазарни стойности на тези показатели. Причините за това са няколко. На първо място дълга на Дружеството не се търгува публично и следователно не е налице достоверен източник на пазарната стойност на целия размер на привлечения капитал. Наред с това, както вече беше посочено, акциите на Дружеството не са обект на ликвидна търговия, което е предпоставка цената им да не бъде използвана при определянето на справедливата им стойност за целите на търговото предложение. Неособено активната търговия с тях и малкият свободнотъргуем обем създават възможност текущата им пазарна цена да се отклонява от реалната оценка на инвеститорите за стойността на акциите.

Наличието на тези две обстоятелства в конкретния случай правят проблематично използването на пазарни стойности при изчисляването на относителните дялове на дълга и собствения капитал в капиталовата структура. Използването на балансови стойности дава възможност за по-добра съпоставимост на използваните стойности, а оттам и за последователност при изчислението на съответните относителни тегла, тъй като е използван един и същ източник на информация – финансовите отчети на Дружеството.

Нетният дълг на Дружеството е изчислен като от общите пасиви се извадят нелихвоносните задължения и паричните средства, което към 31.12.2019 г. е в размер на:

$$\text{Нетен дълг} = 44\,236 - 1\,479 - 75 = 42\,682 \text{ хил. лв.}$$

В относителен план дялът на собствения капитал в капиталовата структура на Дружеството достига 30.75 %, а на привлечения капитал е 69.25 %, което определя текущо съотношение Дълг/Собствен капитал на „Премиер фонд“ АДСИЦ от 2.25 към 31.12.2019 г.

При това положение коефициентът бета с отчитане дела на дълга на Дружеството, изчислен по горепосочената формула е в размер на:

$$\beta_L = 0.31 \times (1 + (1 - 0) \times 2.25) = 1.01$$

За изчислението на рисковата премия за инвестиране в акции на българския пазар ($R_m - R_f$) сме използвали пазарната премия за инвестиране в акции на развитите пазари, като към нея сме прибавили пазарната премия за странови риск. Като източник на данните сме използвали базата данни на проф. Дамодаран <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctrypremApr20.xlsx> за месец

април, където рисковата премия за инвестиране в акции на развит пазар е **6.01%**. Използвани са месечните данни към април 2020 г. като рисковата премия е изчислена на база стойността на индекса S&P 500 към 1 април 2020 г., стойността на изплатените дивиденди и обратно изкупени акции от дружествата от индекса за последните 12 месеца, както и стойността на прогнозните дивиденди и обратно изкупени акции за следващите 5 години. Прогнозата е осреднена консенсусна на анализаторите за ръста на печалбите на компаниите от индекса, докато за терминален ръст е използвана доходността на дългосрочните американски ценни книжа. Този метод на определяне на рисковата премия за развит пазар е най-подходящ, тъй като отчита очакванията на инвеститорите за бъдещето, представлявайки по своята същност средна геометрична от ануализираните риск премии за бъдещи периоди. Така избраната премия дава най-точна представа за очакванията на инвеститорите в дългосрочен план. В изследванията на Асуат Демодаран са посочени лихвените премии за множество пазари, коригирани с коефициентите на волатилност на всеки един пазар на акции, като актуалната информация е посочена на адрес <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctrypremApr20.xlsx>. Рисковата премия за България е в размер **2.82 %**, като отразява рисковия профил на държава с оценка на рисковия профил Ваа2 (съгласно на Moody's). Посочената рискова премия следва да се добави към премията на страни с т.нар. безрисков профил – Ааа от горепосочената стойност в размер на **6.01%**.

Финализирането на цената на финансиране със собствен капитал е представено по-долу:

Безрискова доходност	-0.44%
Бета с отчитане на дълга	1.01
Рискова премия за развит пазар на акции	6.01%
Премия за странови риск (България)	2.82%
Цена на финансиране със собствен капитал	8.45%

$$K_e = -0.44\% + 1.01 * 6.01\% + 2.82\% = 8.45\%$$

Пазарна цена на дълга

За изчисляването на Среднопретеглената цена на капитала е необходимо да бъде определена пазарната стойност на дълга на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

За целите на калкулацията на справедливата стойност на компанията чрез метода на дисконтираните свободни парични потоци към Дружеството, прогнозният период надхвърля падежа на задълженията. За периода 2020 – 2024 г. цената на дълга отразява лихвата по облигационния и банковите заеми на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

За изчисляване на цената на привлечения капитал ще бъде използван средно аритметичния лихвения процент по външното финансиране на дружеството, коригирано с различните тегла за всеки един дълг. Това обхваща както лихвените равнища на отделните договори за кредит, които са различни, в зависимост от множество фактори, така и облигационния заем, който Дружеството е емитирало през 2017 г. в размер на 6.5 % годишна лихва. Така изчислена общата средна стойност е в размер на 4.93% .

Въз основа на горепосочените данни, среднопретеглената цена на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ е както следва:

WACC	
Цена на финансиране със собствен капитал	8.45%
Цена на финансиране с привлечен капитал	4.93%
Дял на дълга в капиталовата структура	69.25%
Дял на собствения капитал в капиталовата структура	30.75%
Данъчна ставка	0%

Среднопретеглена цена на капитала

6.01%

Така изчислената цена на капитала е валидна при текущите нива на дълг и собствен капитал.

Поради факта, че отрицателната доходност по безрисковите ценни книжа (10-годишни облигации на Република Германия) са пряко следствие отрицателните лихви приети от Европейската Централна Банка и не се очаква до няколко години лихвите да бъдат понижавани още, а дори вдигнати поне минимално, считаме че за целите на анализа е подходящо да заложим задържане първите две години до 2021г., последвано от повишение на безрисковата доходност до -0.22% и от четвъртата година нататък -0.10 до края на прогнозния период:

Прогноза	2020	2021	2022	2023	2024	TV
Безрискова доходност	-0.44%	-0.44%	-0.22%	-0.22%	-0.10%	-0.10%
Бета без отчитане на дълга	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
Бета с отчитане на дълга	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Рискова премия за развит пазар на акции	6.01%	6.01%	6.01%	6.01%	6.01%	6.01%
Премия за странови риск	2.82%	2.82%	2.82%	2.82%	2.82%	2.82%
Цена на финансиране със собствен капитал	8.45%	8.45%	8.67%	8.67%	8.79%	8.79%

В следствие на посоченото по-горе Среднопретеглена цена на капитала (WACC) определена за всеки период от оценката е, както следва:

Реалистичен сценарий	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	TV
Цена на собствения капитал	8.45%	8.45%	8.67%	8.67%	8.79%	8.79%
Пазарна цена на дълга преди данъци	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%
Дял на собствения капитал*	32.74 %	34.67%	42.90%	54.73%	69.07%	100.00%
Дял на дълга*	67.26 %	65.33%	57.10%	45.27%	30.93%	0.00%
Данъчна ставка	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Средно претеглена цена на капитала (WACC)	6.080 %	6.150%	6.530%	6.980%	7.600%	8.790%
Оптимистичен сценарий	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	TV
Цена на собствения капитал	8.45%	8.45%	8.67%	8.67%	8.79%	8.79%
Пазарна цена на дълга преди данъци	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%
Дял на собствения капитал*	32.74 %	34.74%	44.01%	55.78%	68.08%	100.00%
Дял на дълга**	67.26 %	65.26%	55.99%	44.22%	31.92%	0.00%
Данъчна ставка	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Средно претеглена цена на капитала (WACC)	6.08%	6.15%	6.58%	7.02%	7.56%	8.79%
Песимистичен сценарий	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	TV
Цена на собствения капитал	8.45%	8.45%	8.67%	8.67%	8.79%	8.79%
Пазарна цена на дълга преди данъци	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%
Дял на собствения капитал*	32.74 %	34.74%	41.09%	49.93%	63.72%	100.00%

Дял на дълга**	67.26%	65.26%	58.91%	50.07%	36.28%	0.00%
Данъчна ставка	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Средно претеглена цена на капитала (WACC)	6.08%	6.15%	6.47%	6.80%	7.39%	8.79%
Осреднена средно претеглена	6.08%	6.15%	6.53%	6.93%	7.52%	8.79%

Забележка:

*Собствения капитал за всяка година от прогнозния период се коригира с финансовия резултат, реализиран в предходната година;

** Нетния дълг се редуцира с годишните главнични плащания съгласно погасителните планове по заемите за разглеждания прогнозен период.

Приходи от продажби

През последните години приходите на Дружеството варират в границите 18 хил. лв. до 4 686 хил. лв., като върховата стойност е отчетена през 2018 г. В годишния (предварителен) отчет към 31.12.2019 г. приходите от дейността са на стойност 3 016 хил. лв. С най-голям дял през последните три финансови години - за 2016 г. в размер на 2 938 хил. лв., за 2017 г. в размер на 2 024 хил. лв., 2018 г. в размер на 2 256 хил. лв. и към 31.12.2019 г. в размер на 360 хил. лв. са печалбите от последващи оценки на притежаваните от Дружеството имоти, което то е длъжно да извършва по закон от независим оценител ежегодно. За целите на оценката, при прогнозиране на бъдещите парични потоци от оперативната дейност, отчетените приходи от преоценка не са взети под внимание, тъй като не представляват паричен поток. Освен това в историческия период на одитираните годишни финансови отчети на Премиер Фонд АДСИЦ от 2015 г. до 2018 г., сумите, посочени в „Други приходи“ са съответно 14 хил. лв., 0 лв., 24 хил. лв., 510 хил. лв., а в предварителния отчет на дружеството към 31.12.2019 г. сумата е 2 545 хил. лв. Видно е, че те варират в широки граници и няма ясна изразена тенденция, а и предвид разнородния им характер, екипа изготвил оценката, ги изключва като част от оперативните приходи, които с достатъчна обективност могат да се прогнозират. Като дружество със специална инвестиционна цел, секюритизиращо недвижими имоти, приемаме за целите на метода, че дейността му ще изхожда от следните два основни източника – „Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти“ и „Приходи от наеми“. Очакванията на Премиер Фонд АДСИЦ са, че в резултат на успешно приключилото увеличение на капитала на дружеството, осигурило финансиране за изпълнение на инвестиционната програма, включваща изграждане и пускане в експлоатация на нови обекти, собственост на дружеството, ще се вдигнат многократно приходите от наеми, предвид ниската им база в разглеждания исторически период. В този аспект считаме, че базата на дисконтиране на паричните потоци от тези пера в горепосочения период 2015 г. – 2019 г. не дава реална оценка от търсения резултат и нашите очаквания са постъпленията от тях да са значително по-високи, за което е извършена икономическа обосновка за така заложените приходи и резултатите са отразени в трите сценария в прогнозния период.

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.*
Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	(63)	(19)	1 811	-
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4	12	60	109	111
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	2 938	2 024	2 256	360
Други приходи	14	-	24	510	2 545
Общо приходи	18	2 887	2 089	4 686	3 016

*данни от междинния неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2019 г.

Основното допускане е изпълнението в цялост на инвестиционната програма на дружеството, чиято крайна цел е генериране на ритмични парични потоци във

връзка с извършена реконструкция, модернизация и преустройство на инвестиционните му имоти и последващо въвеждане в експлоатация. Предвидените капиталови разходи на Дружеството основно касаят дейността по проектиране и самоучастие в изграждането на логистичният център в гр. Русе, новоизграждане и цялостна реконструкция на хотел „Хавай“ в полите на Витоша и уедряването на административен имот в гр. Балчик, която би позволила по-голям приходен ефект при възможната му продажба.



Прогнозираните оперативни приходи наеми са съобразени с инвестиционната програма на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, отчитаща новоизградените и влезли в експлоатация инвестиционни имоти по време на прогнозния период. Очакванията на екипа, изготвил оценката са, че след усвояване на средствата по проектите, свързани най-вече с целевото им инвестиране в собствения сервизен и логистичен център в гр. Русе и реконструкцията и модернизацията на хотел „Хавай“, както и на останалите имоти, дружеството да започне да генерира осезаеми приходи от наеми. Заложените прогнозни данни в трите варианта са съобразени с текущите пазарни цени на наемните площи за индустриалните и търговските площи, както и с цените на нощувките в хотелиерския бизнес, на сходни отдавани и експлоатирани имоти по локация, конструкция и размер. Освен това е отчетена и степента на заетост и отдаване, основно зависеща от систематични фактори, като макро-икономическата обстановка, икономически растеж, доходите на населението, печалбите на икономическите субекти и др. Влияние ще окажат и другата група фактори, които са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си. Изхождайки от това, екипа, изготвил оценката е заложил различни степени на заетост от капацитета на притежаваните по-горе активи (очаквани приходи) или 70% при реалистичния, 80% при оптимистичния и 60% при песимистичния сценарий. Съответно същите приходи се дисконтират с очакваното ниво за всеки един от сценариите до 2024 г., а именно 4% при реалистичния, 5% при оптимистичния и 3% при песимистичния сценарий, с изключение на 2020 г., когато предвид пандемията от COVID-19 тези стойности в размер на -3.6%, -2.8% и -4.5%.

Инвестиционен имот	Заетост		
	70%	80%	60%
Сервизен и логистичен център в гр. Русе			
Хотелски комплекс „Хавай“	3 222 250 лв.	3 616 000 лв.	2 554 750 лв.
Хотел „Ахилея“ и административна част от сграда, гр. Балчик			

Бизнес сгради, гр. Добрич			
---------------------------	--	--	--

Всеки един от сценариите предвижда различен тайминг за крайното изпълнение на проектите и пускането им в експлоатация, според различни вътрешни и външни фактори, които ще повлияят на инвестиционната му програма.

Според годишния анализ на БГСКЛАД(<https://bgsklad.bg/analiz-na-pazara-na-industrialni-imoti-prez-2019-godina>), през 2019 г. търсенето на складови площи до 500 кв.м в страната е било пет пъти по-голямо от предлагането за разлика от 2018 година, когато най-активно са търсени складове от 500 до 1000 кв.м. Предлагането на индустриални имоти през миналата година е било малко по-високо от предходната, защото много от инвеститорите са видели потенциал в този сегмент. Липсват качествени, модерни индустриални имоти, които да отговарят на високите изисквания на клиентите с изключение на най-новите обекти в страната.

На пазара на индустриални имоти в **столицата** през 2019 година са се развивали две категории индустриални площи - строените между 1970 и 1989 г. и тези след 2010 г. Първата група са с много високи експлоатационни разходи и са неподходящи от гледна точка на съвременната логистика. Основното им предимство е, че са в райони с развит градски транспорт и инфраструктура и разполагат със самостоятелни площи в диапазона 50-100 кв.м до 500 кв.м. Търсени са и за малки производства и сервиси. Наемните цени на тези площи зависят от местоположението им, като варират в много широки граници – от 3 до 10 лв. на кв.м без ДДС. Продажбите им не са чести заради високата цена на земята, върху която са построени – често от 300 до 600 лв. на кв.м. Втората група индустриални имоти осигуряват комфорт и ниски експлоатационни разходи. Недостатъкът им е, че се строят извън границите на града, което ги прави недостижими с градски транспорт. Цената им е около 10 до 14 лв. на кв. м плюс такса за поддръжка в границите от 1 до 3 лв. на кв.м. Цените на имотите в урбанизиран район се движат от 50 до 140 лв. на кв.м, ако няма регулация, и от 100 до 250 лв. на кв. м с регулация.

Цените на наемите при складовите площи **гр. Пловдив и гр. Бургас** отчитат спад и в момента са между 2,5 до 3 евро за кв.м. Подобни са и тези при производствените площи, като там зависят освен от локацията и от оборудването им – дали имат инсталирано отопление, охлаждане, кранове, подемна техника, сервизни и офисни помещения за персонала, наличие на газификация.

Във **гр. Варна** през последната една година се запазват нивата на търсене на складови и индустриални площи и плавно се увеличава предлагането им. Развива се тенденцията за покупка на нови складове от дългогодишни наематели. Нараства инвестиционният интерес към строителството на търговско-складови бази и логистични центрове. Цените при наемите за новопостроени складове варират от 4 до 4,50 евро на кв.м, а за стари складове – от 3 до 4,50 евро на кв.м, в зависимост от местоположението.

Пазарът на индустриални имоти в област **Стара Загора** през 2019 г. се е запазил относително стабилен. В самия град предлагането на складове и промишлени помещения е било ограничено, тъй като повечето са заети. Имало е отчетливо търсене предимно на имоти с големи квадратури и на нива на наемите от 3 - 3,50 лв. за кв.м, основно за складиране на готова земеделска продукция и торове. Търсенето на малки и средни по големина помещения (от 100 до 300 кв.м) е постоянно, като средните наемни цени са 4-5 лв. за кв. м. През 2018-2019 г. се забелязва ръст на сделките на промишлени и търговски помещения след дълга хегемония на сделките с жилища. В годината стартира инициативата на местния бизнес и община Стара Загора с подкрепата на държавата за изграждане на „Индустриална зона Загоре“ с площ от 115 дка. Предлагат се парцели с изградена основна техническа инфраструктура и комуникации на база одобрен ПУП. Имотите

са с площ между 4 хил. и 15 хил. кв.м и вече се водят интензивни преговори с международни, български и локални компании.

Наемните и продажните цени на индустриални и логистични имоти във **Велико Търново** са се запазили стабилни спрямо миналата година, а предлагането на големи и качествени площи е останало недостатъчно. Пазарът е продължил динамичния си растеж, като цените на наемните складови площи са отбелязали ръст от над 5%, а наемните цени са варирали от 1,5 евро на кв.м до 4 евро на кв.м. При продажбите са се поддържали нива от порядъка на 350-700 евро за кв.м.

Пазарът на индустриални имоти в **Шумен** през миналата година е цикличен без устойчива тенденция за растеж или спад. През града минават предимно турски инвеститори, които проявяват интерес към терени от порядъка на минимум 10-20 дка, и местни инвеститори, които предвиждат да разширят бизнеса си с търсене между 1 и 3 дка. Шумен има уникално логистично положение и това е едно от големите предимства за инвеститорите, но липсва инфраструктура и добри пътища. С доизграждането на магистрала „Хемус“ ще се повиши интересът към град, разположен на кръстопът между Северна и Южна България и на 100 км от морско и речно пристанище. Наемите тук са се договаряли предимно в диапазона от 5 до 7 лв. за кв.м. за складовите бази. Някои от големите наематели са построили свои бази и са освободили заеманите до момента площи.

Цените на наемите при складовите площи в **гр. Русе** са в момента между 1,5 до 2,5 евро на кв.м. Подобни са и тези при производствените площи, като там зависят освен от локацията и от оборудването им. Изграждането на бъдещите транспортни коридори ще променят пазара на промишлени терени и техните характеристики. Създаването на тази инфраструктура ще доведе до ръст на цените на терените с над 30%. Търсенето на складови и търговски площи в региона ще даде увереност на инвеститорите да стартират нови и по-мощни проекти.

Сервизния и логистичен център в гр. Русе се предвижда да е с площ от около 20 хил. кв. м., отговарящ на съвременни критерии и норми, а заложената приходна цена от имота е в размер на 2.50 EUR на квадратен метър отдадена площ, съгласно предварително водени разговори с потенциални клиенти и е съобразена с характеристиките на местния пазар.

След реконструкцията и модернизацията на хотел „Хавай“ се очаква той да предлага 38 двойни стаи и 3 апартамента с планирани цени в средния клас от 180 лв. за нощувка в двойна стая и 220 лв. за апартамент. Според статистическите данни на НСИ (<https://www.nsi.bg/>) за 2019 г. за района на столицата са реализирани 1 998 155 бр. нощувки, при 12 619 бр. налични легла към 129 места за настаняване и са реализирани приходи в размер на 167 440 267 лв., което определя средна цена на нощувка на двойна стая от 167.60 лв. За София област са реализирани 798 416 бр. нощувки, при 8287 бр. леглова база към 116 места за настаняване и са реализирани приходи в размер на 38 401 350 лв., което определя средна цена на нощувка на двойна стая от 96.20 лв.

Хотел „Ахилея“ гр. Балчик до 2021 г. е с договор за отдаване под наем на стойност 65 хил. лв. годишно.

Според анализ на консултантската компания MBL(<https://www.mbl.bg/bg-bg>) за първото тримесечие на 2020 г. пазарът на офис площи в София започна активно 2020 г., но впоследствие бе повлиян негативно от разпространението на коронавируса. MBL отчитат, че през първото тримесечие са били въведени в експлоатация 23 000 кв.м, а нетното усвояване е възлязло на 13 000 кв.м, отбелязвайки спад от 31 000 кв.м спрямо същия период на миналата година, в резултат на което, делът на свободните офиси остава без промяна или 9.8%. След рекордните за последното десетилетие новонаети офис площи от 150,000 кв.м през 2017 г. и 140 000 кв.м през 2018 г., през 2019 г. според консултантската компания нивото спада до 110 000 кв. м. Според тях сегашната пазарна ситуация допълнително влошава перспективите, забавяйки или спирайки процесите по евентуални сделки. Сключените сделки за първото тримесечие възлизат на 23 000

кв.м. Средните наеми останаха без съществена промяна - при клас А офертните нива, с някои изключения, варират между 12 и 14 евро на кв.м, а при клас Б - между 8 и 11 евро на кв.м.

Що се отнася до пазара в страната, според Cushman & Wakefield Forton (<https://cwforton.com/bg/>) акцентът пада върху Пловдив и Варна. В морската столица, след дълги години на лошо представяне, през 2019 г. се затвори е емблематични сделки. Анализаторите от там смятат, че през следващите няколко години този тренд ще продължи, като наемателите определяли града като втора ключова локация след София. Близостта на бизнес градовете в гр. Добрич, спрямо административния център гр. Варна, са предвидени да се отдават под наем при средни наемни нива от **6.50 EUR до 8.50 EUR** за квадратен метър офис площ и от 1 EUR на квадратен метър за прилежащата земя, което определя приход от **401 хил. лв.** на годишна база

При **реалистичния сценарий** за развитие на Дружеството очакваме през първата година от прогнозата печалбата от продажба на инвестиционни имоти и приходите от наеми да отчетат 3.6% спад спрямо средната величина от същите през периода 2015 г. – 2019 г. във връзка с икономическите последици от пандемията от COVID-19, която от следващата година да се възстанови на 4% годишно. Очакванията на екипа, изготвил оценката са, че след усвояване на средствата по проектите, заложен в инвестиционната програма на дружеството, свързани най-вече с целевото им инвестиране в собствения сервизен и логистичен център в гр. Русе и реконструкцията и модернизацията на хотел „Хавай“, както и на останалите имоти, то да започне да генерира осезаеми приходи от наеми. Съгласно допускането, капиталовите инвестиции ще започнат да носят ползи след втората година при реалистичния сценарий, когато ще бъдат завършени в по-голямата си част проектите и съответно отдаването им за ползване.

За трите пера от приходната част на дружеството залагаме 6-процентния ръст да се задържи през останалите години:

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	-	719	1 342	-
Приходи от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	57	3 222	3 283	3 415	3 552
Общо приходи	57	3 222	4 003	4 757	3 552

Източник: „Де Ново“ ЕАД – изчисления

Заложените печалби/загуби от продажби на инвестиционни имоти през 2022 г. и 2023 г. са планирани освобождавания на парични потоци във връзка с продажби на собствени активи на Дружеството и отчитат нетния резултат между балансовата стойност и продажната цена.

При **оптимистичния сценарий** за развитие на Дружеството очакваме през първата година от прогнозата печалбата от продажба на инвестиционни имоти и приходите от наеми да отчетат 2.8% спад спрямо средната величина от същите през периода 2015 г. – 2019 г. във връзка с икономическите последици от пандемията от COVID-19, която от следващата година да се възстанови на 5% годишно. Приходите от наеми и управление очакваме да започнат да се покачват още на втората година, предвид това, че инвестиционната програма ще бъде завършена още през първата година от прогнозата в цялост. За двете пера от приходната част на дружеството залагаме 5-процентния ръст да се задържи до края на прогнозния период. Заложен е по-висок нетен резултат от продажбата на инвестиционни имоти, поради свързаната с него по-добри макро условия и благоприятности в дейността на Дружеството.

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	1 438	1 409	-	-
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	58	3 616	3 728	3 847	4 039
Общо приходи	58	5 054	5 137	3 847	4 039

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления

При **песимистичния сценарий** за развитие на Дружеството очакваме през целия прогнозен период чистия резултат на печалбата от продажба на инвестиционни имоти и приходи от наеми да отчетат 3-процентен ръст спрямо средната величина от същите през периода 2015 г. – 2019 г. Изключение е заложения спад от 4.5% за първата година, поради макроикономическите негативи от COVID-19.

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	-	-216	1 275	-
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	57	2 555	2 563	2 640	2 719
Общо приходи	57	2 555	2 347	3 915	2 719

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления

Разходи за основна дейност

В следващата таблица е представена информация за разходите по икономически елементи на Дружеството в исторически план.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	Q4'2019г.*
Разходи за външни услуги	(35)	(69)	(109)	(360)	(111)
Разходи за персонала	(4)	(7)	(38)	(70)	(57)
Други разходи	(3)	-	(3)	(2)	(269)
Общо разходи за дейността	(42)	(76)	(150)	(432)	(437)

*данни от неаудитирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2019 г.

Като дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо недвижими имоти „Премиер фонд“ АДСИЦ има право да извършва ограничен кръг разходи свързани с дейността му. Дружеството не начислява амортизации за инвестиционните си имоти, а съгласно методите за оценка на имотите по Международен счетоводен стандарт (МСС) 40 е избрало метода на справедливата стойност, т.е. пазарната оценка да се коригира с справедливата стойност на имота изготвена от доклад на независим оценител, притежаващ подходяща професионална квалификация и опит.

При **реалистичния сценарий** за дейността на Дружеството очакваме през първата година от прогнозата разходите за външни услуги, разходите за персонала и други разходи да отчетат 3% ръст спрямо средната величина от съответния разход за периода 2015 г. – 2019 г. и да се задържи през следващите години от прогнозата.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Разходи за външни услуги	(141)	(145)	(149)	(153)	(158)
Разходи за персонала	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)
Други разходи	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)
Общо разходи за дейността	(234)	(241)	(248)	(255)	(263)

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления

При **оптимистичния сценарий** за дейността на Дружеството очакваме през първата година от прогнозата разходите за външни услуги, разходите за персонала и други разходи да отчетат 4% ръст спрямо средната величина от съответния разход за периода 2015 г. – 2019 г. През следващите години от прогнозата, годишният ръст на всяко разходно перо от горепосочените да се задържи на ниво от 4.0%.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Разходи за външни услуги	(142)	(148)	(154)	(160)	(166)
Разходи за персонала	(37)	(38)	(40)	(42)	(44)
Други разходи	(58)	(60)	(62)	(64)	(67)

Общо разходи за дейността	(237)	(246)	(256)	(266)	(277)
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления

При **песимистичния сценарий** за дейността на Дружеството очакваме през целия период от прогнозата разходите за външни услуги, разходите за персонала и други разходи да отчетат ръст от 2% спрямо средната величина от съответния разход за периода 2015 г. – 2019 г.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Разходи за външни услуги	(140)	(143)	(146)	(149)	(152)
Разходи за персонала	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)
Други разходи	(57)	(58)	(59)	(60)	(61)
Общо разходи за дейността	(233)	(238)	(243)	(248)	(253)

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления

Инвестиции в нетен оборотен капитал (NWC)

Нетният оборотен капитал на Дружеството се формира от краткотрайните активи (без парични средства), минус краткосрочните му задължения (без лихвоносния дълг). Паричните средства не би трябвало се включват в нетния оборотен капитал, тъй като това би означавало те да се дисконтират с различна дисконтова ставка, равна на очакваната безрискова доходност. Краткосрочните задължения към финансови институции също не се включват в оборотния капитал, тъй като те са част от капиталовата структура на Дружеството, а размерът на лихвоносния дълг не се взема предвид при използването на метода на дисконтираните нетни парични потоци на дружеството.

Предвид това, че за прогнозния период е вероятно, в зависимост от пазарната ситуация, Дружеството да реализира приходи и от продажба на активи, прогнозата се базира на допускането, че „Премиер фонд“ АДСИЦ ще реализира освен приходи от наеми и приходи продажби на собствени имоти. Дружеството планира да извърши:

- продажби на два съществуващи инвестиционни имота през 2021 г. с балансови стойности съответно 6 951 хил. лв. и 241 хил. лв., като в ред „Продадени“ от трите сценария на определяне на изменението на Нетния оборотен капитал на дружеството, са представени по стойността на която са продадени (балансовата стойност на имота +/- печалбата от продажбата). Очакванията са, спрямо пазарната ситуация, Премиер Фонд АДСИЦ да извърши сделките над тези стойности, като в реалистичния вариант на прогнозата е заложен 10 % печалба или 719 хил. лв., представляваща разликата между отчитаните активи и продажната цена. Съответно при оптимистичния вариант печалбата е два пъти по-голяма, а при песимистичния, продажната цена е с 3% по-ниска от стойността им по отчет:

Балансова стойност на имота в одитирания ГФО за 2018 г.	Планирана продажба			Планиран резултат		
	Реалистичен сценарий	Оптимистичен сценарий	Песимистичен сценарий	Реалистичен сценарий	Оптимистичен сценарий	Песимистичен сценарий
/хил. лв./						

241	265.1	289.2	233.77	24	48	-7
6 951	7 646.54	8 341.68	6 742.858	695	1 390	-209

• през 2023 г. е заложена за продажба новоизградена сграда с РЗП от приблизително 730 кв. м. върху земя, собственост на дружеството, която се очаква да бъде завършена окончателно 2022 г. Планираните разходи са за тази цел 543 хил. лв. и представляват себестойността, а търсената пазарна цена на имота по предварителни проучвания, спрямо оферти и проучвания от фирми, опериращи в сектора на недвижими имоти с подобно местоположение и характеристики е на стойност 1 342 хил. лв. Това е и стойността, заложена в реалистичния вариант, а при оптимистичния/песимистичния, съответно надбавка/отбив от 5%. Прогнозната продажна цена е реалистична и може да се потвърди от представената статистика в специализираният сайт за недвижими имоти www.imoti.net, която отчита средни цени на продажби в специално за района на Витоша (София) от 817.98 евро за кв. метър за офиси, 1 137.96 евро за кв. метър за двустаен апартамент и 239.90 евро за кв. метър за парцел земя (<https://www.imoti.net/bg/sredni-ceni>).

В следващата таблица е представена информация за текущите активи на Дружеството без пари и парични еквиваленти и текущите пасиви в исторически план.

Текущи активи без пари и парични еквиваленти (хил. лв.)	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.
Инвестиционни имоти държани за продажба	-	2 053	-	-
годишно изменение %	-100.00%	n/a	-100.00%	n/a
% от приходите	0%	98%	0%	0%
1. Салдо към началото на периода	754	-	2 053	-
2. Трансформирани от/към инвестиционни имоти	-395	2053	-2053	-
3. Продадени	-359	-	-	-
4. Разходи за строителство	-	-	-	-
Търговски и други вземания	246	644	8 510	7 118
годишно изменение %	3 414.29%	161.79%	1 221.43%	0.00%
% от приходите	7.58%	30.83%	181.60%	236.01%
1. Вземания от клиенти	10	13	23	26
2. ДДС за възстановяване	205	587	-	-
3. Предплатени разходи	31	44	42	54
4. Предоставени гаранции	-	-	-	-
5. Вземания по договори за продажба и предоставени аванси	-	-	8445	7 036
6. Други	-	-	-	2
Общо текущи активи	246	2 697	8 510	7 118
Текущи пасиви (хил. лв.)	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.
Търговски и други задължения	881	1 224	845	1 480
годишно изменение %	89%	39%	-31%	0%
% от приходите	27.15%	58.59%	18.03%	49.07%
1. Задължения към доставчици	850	789	109	110
2. Получени аванси	29	355	5	1 313
3. ДДС за внасяне	-	71	517	-
4. Задължение за местни данъци и такси (вкл. лихви за забава)	-	-	200	51
5. Други	2	9	14	6

Общо текущи пасиви	881	1 224	845	1 480
(хил. лв.)	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.
Нетен оборотен капитал	-635	1 473	7 665	5 638
% от приходите	-20%	71%	164%	187%
Годишно изменения в нетния оборотен капитал	-930	2 108	6 192	-2 027

*данни от неаудитирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2019 г.

Нетният оборотен капитал представлява разликата между текущите активи и текущите пасиви на Дружеството. Видно е, че няма ясно изразена тенденция за увеличаване на нетния оборотен капитал. Предвиденото му изменение в рамките на прогнозния период е в следствие на планираната инвестиционна дейност, като вземанията от клиенти и задълженията към доставчици да нараснат при обичайната дейност на нововъведените в експлоатация обекти след 2020 г., а през настоящата година във връзка с проектирането и изграждането им да се увеличат предплатените разходи и предоставени авансови плащания.

Реалистичният сценарий

Текущи активи без пари и парични еквиваленти (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Инвестиционни имоти за продажба в т.ч.	-	7 192	623	-	-
годишно изменение %		n/a	-91.34%	-100.00%	n/a
% от приходите	0%	223%	16%	0%	0%
1. Салдо към началото на периода	-	-	7 192.0	1 342.0	-
2. Трансформирани от/към инвестиционни имоти	-	7 192.0	1 342.0	-	-
3. Продадени	-	-	-7 911.2	-1 342.0	-
4. Разходи за строителство	-	0.0	-	-	-
Търговски и други вземания в т.ч.	1 863	1 412	659	685	720
годишно изменение %	-73.8%	-24.2%	-53.4%	4.0%	5.1%
% от приходите	3 269.09%	43.82%	16.46%	14.40%	20.26%
1. Вземания от клиенти	30	644	657	683	726
3. Предплатени разходи	1786	766	-	-	-
4. Предоставени гаранции	-	-	-	-	-
5. Вземания по договори за продажба и предоставени аванси	45	-	-	-	-
6. Други	2	2	2	2	2
Общо текущи активи	1 863	8 604	1 281	685	720
Текущи пасиви (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Търговски и други задължения в т.ч.	167	926	945	979	1 013
годишно изменение %	-88.7%	454.7%	2.0%	3.5%	3.5%
% от приходите	292.98%	28.75%	23.62%	20.57%	28.52%
1. Задължения към доставчици	110	224.9	231.6	238.6	245.8
2. Получени аванси	-	644	657	683	710
4. Задължение за местни данъци и такси (вкл. лихви за забава)	51	51	51	51	51
5. Други	6	6	6	6	6
Общо текущи пасиви	167	926	945	979	1 013
(хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Нетен оборотен капитал - Прогноза	1 696	7 678	336	-294	-294
% от приходите	2976%	238%	8%	-6%	-8%
Годишно изменения в нетния оборотен капитал	-3 942	5 981	-7 341	-630	0

Оптимистичен сценарий

Текущи активи без пари и парични еквиваленти (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Инвестиционни имоти държани за продажба	0	7 192	(29)	0	0
годишно изменение %		n/a	-100.41%	-100.00%	n/a
% от приходите	0%	142%	-1%	0%	0%
1. Салдо към началото на периода	-	-	7 192.0	1 409.1	-
2. Трансформирани от/към инвестиционни имоти	-	7 192.0	1 409.1	-	-
3. Продадени	-	-	-8 630.4	-1 409.1	-
4. Разходи за строителство		-	-	-	-
Търговски и други вземания	2 629	725	748	771	806
годишно изменение %	-63.1%	-72.4%	3.1%	3.2%	4.5%
% от приходите	4 532.71%	14.35%	14.55%	20.05%	19.95%
1. Вземания от клиенти	30	723	746	769	808
3. Предплатени разходи	2 552		-	-	-
4. Предоставени гаранции	-	-	-	-	-
5. Вземания по договори за продажба и предоставени аванси	45	-	-	-	-
6. Други	2	2	2	2	2
Общо текущи активи	2 629	7 917	718	771	806
Текущи пасиви (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Търговски и други задължения	167	926	945	979	1 013
годишно изменение %	-88.7%	454.7%	2.0%	3.5%	3.5%
% от приходите	287.93%	18.33%	18.40%	25.44%	25.09%
1. Задължения към доставчици	110	224.9	231.6	238.6	245.8
2. Получени аванси	-	644	657	683	710
4. Задължение за местни данъци и такси (вкл. лихви за забава)	51	51	51	51	51
5. Други	6	6	6	6	6
Общо текущи пасиви	167	926	945	979	1 013
(хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Нетен оборотен капитал - Прогноза	2 462	6 991	-227	-207	-207
% от приходите	4245%	138%	-4%	-5%	-5%
Годишно изменения в нетния оборотен капитал	-3 176	4 529	-7 218	20	0

Песимистичен сценарий

Текущи активи без пари и парични еквиваленти (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Инвестиционни имоти държани за продажба	0	7 192	1 491	0	0
годишно изменение %		n/a	-79.27%	-100.00%	n/a
% от приходите	0%	282%	64%	0%	0%
1. Салдо към началото на периода	-	-	7 192.0	1 274.9	-
2. Трансформирани от/към инвестиционни имоти	-	7 192.0	1 274.9	-	-
3. Продадени	-	-	-6 976.2	-1 274.9	
4. Разходи за строителство	-	-	-	-	-
Търговски и други вземания	328	524	2 299	515	546
годишно изменение %	-95.4%	59.6%	339.0%	-77.6%	6.1%
% от приходите	575.78%	20.50%	97.96%	13.15%	20.08%

1.Вземания от клиенти	26	11	511	513	528
3.Предплатени разходи	255	510	1786	-	-
4.Предоставени гаранции	-	-	-	-	-
5. Вземания по договори за продажба и предоставени аванси	45	-	-	-	-
6. Други	2	2	2	2	2
Общо текущи активи	328	7 716	3 790	515	546
Текущи пасиви (хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Търговски и други задължения	167	886	902	932	963
годишно изменение %	-88.7%	430.4%	1.8%	3.3%	3.3%
% от приходите	292.98%	34.67%	38.41%	23.80%	35.42%
1. Задължения към доставчици	110	184.3	188.0	191.8	195.6
2. Получени аванси	-	644	657	683	710
4. Задължение за местни данъци и такси (вкл. лихви за забава)	51	51	51	51	51
5. Други	6	6	6	6	6
Общо текущи пасиви	167	886	902	932	963
(хил. лв.)	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Нетен оборотен капитал - Прогноза	161	6 830	2 888	-417	-417
% от приходите	283%	267%	123%	-11%	-15%
Годишно изменения в нетния оборотен капитал	-5 477	6 669	-3 942	-3 305	0

В края на прогнозния и следпрогнозния период и при трите сценария в съответствие с изискването на чл. 11, ал. 6 от Наредба 41 е направено допускането, че Дружеството ще поддържа приблизително постоянен размер на НОК, което на практика означава, че изменението в размера на оборотния капитал ще има стойности максимално близки до нула.

Постоянен темп на нарастване на паричните потоци в следпрогнозния период

За определянето на терминалната стойност на компанията, екипът залага различни стойности за постоянния темп на нарастване на свободните парични потоци на разположение на Дружеството след прогнозния период за всеки един от сценариите. По този начин се постига максимална изчерпателност на заложените допускания в определянето на сценарий. Осредненият дългосрочен темп, заложен в реалистичния сценарий, се определя на базата на очаквания темп на нарастване на брутния вътрешен продукт на България. Според последната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите се очаква годишния ръст на българската икономика през 2021 г. и 2022 г. да бъде 3.3 %. При стагнираща европейска икономика, която е основен търговски партньор на България очакваме в годините след 2023 г. този ръст допълнително да се забави до ниво от 3.0 %.

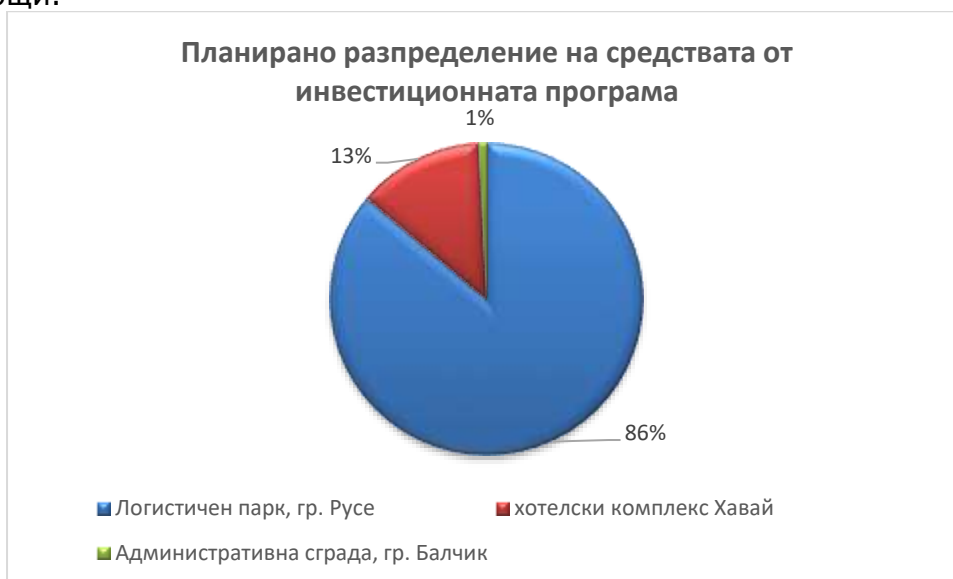
При използването на метода на дисконтираните потоци този процент е водещ при определянето на темпа на растеж в следпрогнозния период. Поради факта, че дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти, който по правило е най-ниско рисковия в икономиката при реалистичният сценарий за развитие на дружеството залага на ръст на дружеството от 2.75 % , който е по-нисък от дългосрочния ръст на икономика. Оптимистичният и песимистичният сценарий получават съответно премия и дисконт от 0.25 % от реалистичното ниво, при което ръста на Дружеството в следпрогнозния период се равнява на 3.00 % при оптимистичния сценарий, и на 2.50 % при песимистичния.

Очакваният негативен резултат през 2020 г. от икономическите последици от COVID-19 според прогнозите на множество институции , като Световната банка,

Международния валутен фонд, Министерство на финансите е спад на brutния вътрешен продукт на България между 3% и 4% , като прогнозите са за възстановяване още на следващата година. В този диапазон са и заложените спад през 2020 г. в приходите на дружеството в трите сценария на модела или -3.06 % при реалистичния сценарий, съответно -2.8% и -4.5% при оптимистичния и песимистичния сценарии.

Търговията предложител планира да спазва приоритетното разпределение за планираното целево използване на набраните средства в размер на близо 12 000 хил. лв. от увеличението на капитала на дружеството, обект на търговията предложение и собствени средства от продажба на имоти, а именно:

- реконструкция, разширение и модернизация на хотел „Хавай“, находящ се в кв. Драгалевци, гр. София, имащо за цел отдаването му под наем или управление;
- комплексно уедряване на инвестиционния имот чрез придобиване на идеалните части от административната сграда, разположена в централната част на град Балчик , свързано с бъдещото развитие на инвестиционния проект от гледна точка оптимизация на площта на имота;
- проектиране и самоучастие при изграждането на сервизен и логистичен център в Русе, чиито имот е собственост на Дружеството, имащо за цел отдаване на логистичният парк в цялост в търсене на максимална заетост и усвояване на наемните площи.



Планираното време на реализация на тези капиталови инвестиции в дълготрайни материални активи е съобразено в зависимост от икономическата ситуация, очакванията на ръководството и други фактори и са обособени в трите отделни сценария , както следва:

- реалистичен сценарий – предвижда се инвестициите да са в размер на 8 900 хил. лв. през 2020 г. и да приключат на следващата 2021 г. с последващ размер на около 3 800 хил. лв.;

- оптимистичен сценарий – прогнозата на екипа е инвестиционната програма да се извърши в рамките на първата година от прогнозния период, т.е. през 2020 г. в пълен размер;

- песимистичен сценарий – през първата година (2020 г.) инвестиции в размер на около 5 100 хил. лв., а през следващите три години заложените инвестиции са в среден размер на около 2 500 хил. лв.

Прогноза на свободните парични потоци на разположение на компанията

Според параграф 1, т.7 от Допълнителните разпоредби на Наредба №41 "Паричните потоци на дружеството" се определят, като печалбата преди лихви след данъци се увеличава с разходите за амортизация и с намалението на нетния оборотен капитал и се намалява с инвестициите в нетекущи активи и с

увеличението на нетния оборотен капитал, без да се вземат предвид паричните потоци, свързани с получаването на заеми и плащането на лихви по тях. През текущата година е извършено и успешно увеличение на капитала и следва получената сума да бъде добавена.

Стойността на една обикновена акция на „Премиер фонд“ АДСИЦ, съгласно използвания модела на дисконтираните парични потоци на дружеството се изчислява като стойността на общия капитал (собствения и привлечения капитал), се намалява с всички дългове и други законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред обикновените акционери, и получената стойност се разделя на броя обикновени акции в обращение.

Използвана е усреднена средно претеглена цена на капитала (WACC), еднаква за трите сценария за прогнозния период, като дисконтирането е извършено към датата на извършената обосновка, 05.06.2020 г. включително.

Прогноза реалистичен сценарий

РЕАЛИСТИЧЕН СЦЕНАРИЙ					хил.лв.
Показател \ Година	F2020	F2021	F2022	F2023	F2024
Приходи от оперативна дейност	57.0	3 222.3	4 002.6	4 757.0	3 552.0
Разходи за дейността	-234.0	-241.0	-248.0	-255.0	-263.0
Резултат от дейността	-177	2 981	3 755	4 502	3 289
Данъци върху печалбата	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Оперативен резултат след данъци	-177.0	2 981.3	3 754.6	4 502.0	3 289.0
+ Амортизации	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Намаление в нетния оборотен капитал	3 941.6	0.0	7 335.6	623.6	6.2
- Инвестиции в дълготрайни материални активи	-8 931.9	-3 828.0	0.0	0.0	0.0
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0.0	-6 177.2	0.0	0.0	0.0
Свободен паричен поток	-5 167.3	-7 023.9	11 090.2	5 125.6	3 295.2
Дисконтов фактор	0.9666	0.9103	0.8497	0.7869	0.7176
Настояща стойност на паричния поток	-4 994.7	-6 393.9	9 423.3	4 033.3	2 364.6
Следпрогнозен темп на растеж	2.75%				
WACC Терминална стойност	8.79%				
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	4 433				
Терминална стойност на компанията	56 057				
Настояща стойност на терминалната стойност	40 226				
Стойност на дружеството	44 659				
- Балансова стойност на дълга	-42 682				
Справедлива стойност на собствения капитал	14 037				
Брой акции в обръщение	1 799 999				
Справедлива цена на една акция (лв.)	7.80 лв.				

Прогноза оптимистичен сценарий

ОПТИМИСТИЧЕН СЦЕНАРИЙ					хил.лв.
Показател \ Година	F2020	F2021	F2022	F2023	F2024
Приходи от оперативна дейност	58.0	5 054.4	5 137.2	3 847.0	4 039.0
Разходи за дейността	-237.0	-246.0	-256.0	-266.0	-277.0
Резултат от дейността	-179	4 808	4 881	3 581	3 762
Данъци върху печалбата	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Оперативен резултат след данъци	-179.0	4 808.4	4 881.2	3 581.0	3 762.0
+ Амортизации на съществуващи и нови активи	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Намаление в нетния оборотен капитал	3 176.0	0.0	7 211.9	-26.0	6.0
- Инвестиции в дълготрайни материални активи	-12 759.9	0.0	0.0	0.0	0.0
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0.0	-4 724.8	0.0	0.0	0.0
Свободен паричен поток	-9 762.8	83.6	12 093.1	3 555.0	3 768.0

Дисконтов фактор	0.9666	0.9103	0.8497	0.7869	0.7176
Настояща стойност на паричния поток	-9 436.7	76.1	10 275.5	2 797.4	2 703.9
Следпрогнозен темп на растеж	3.00%				
WACC Терминална стойност	8.79%				
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	6 416				
Терминална стойност на компанията	67 030				
Настояща стойност на терминалната стойност	48 101				
Стойност на дружеството	54 517				
- Балансова стойност на дълга	-42 682				
Справедлива стойност на собствения капитал	23 895				
Брой акции в обръщение	1 799 999				
Справедлива цена на една акция (лв.)	13.28 лв.				

Прогноза песимистичен сценарий

ПЕСИМИСТИЧЕН СЦЕНАРИЙ					хил.лв.
Показател \ Година	F2020	F2021	F2022	F2023	F2024
Приходи от оперативна дейност	57.0	2 554.8	2 347.3	3 914.9	2 719.0
Разходи за дейността	-233.0	-238.0	-243.0	-248.0	-253.0
Резултат от дейността	-176.0	2 316.8	2 104.3	3 666.9	2 466.0
Данъци върху печалбата	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Оперативен резултат след данъци	-176.0	2 316.8	2 104.3	3 666.9	2 466.0
+ Амортизации на съществуващи и нови активи	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Намаление в нетния оборотен капитал	5 476.8	0.0	3 938.6	3 302.3	3.4
- Инвестиции в дълготрайни материални активи	-5 103.9	-2 552.0	-2 552.0	-2 552.0	0.0
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0.0	-6 824.5	0.0	0.0	0.0
Свободен паричен поток	196.9	-7 059.8	3 491.0	4 417.2	2 469.4
Дисконтов фактор	0.9666	0.9103	0.8497	0.7869	0.7176
Настояща стойност на паричния поток	190.3	-6 426.5	2 966.3	3 475.9	1 772.0
Следпрогнозен темп на растеж	2.50%				
WACC Терминална стойност	8.79%				
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	1 978				
Терминална стойност на компанията	40 240				
Настояща стойност на терминалната стойност	28 876				
Стойност на дружеството	30 855				
- Балансова стойност на дълга	-42 682				
Справедлива стойност на собствения капитал	233				
Брой акции в обръщение	1 799 999				
Справедлива цена на една акция (лв.)	0.13 лв.				

Претегляне на сценариите и краен резултат

При разработването на различните сценарии в развитието на „Премиер фонд“ АДСИЦ, екипът комбинира различни фактори свързани както със специфичните за Дружеството, така и със системни рискове. С оглед относителната синхронност на трите прогнозни сценария, екипът залага най-голямо тегло на реалистичния сценарий и равни тегла на останалите два, при формиране на крайната оценка на акция по този метод.

Стойност на „Премиер фонд“ АДСИЦ съгласно дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF):

Сценарий	Тегло	Стойност	Претеглена стойност
----------	-------	----------	---------------------

Оптимистичен	25.00%	13.28 лв.	3.32 лв.
Реалистичен	50.00%	7.80 лв.	3.90 лв.
Песимистичен	25.00%	0.13 лв.	0.03 лв.
Стойност за акция в лв.			7.25 лв.

10.4. Нетна стойност на активите

Нетната стойност на активите отразява счетоводната стойност на активите след приспадане на счетоводната стойност на задълженията на Дружеството.

Методът на нетната стойност на активите дава добра представа за стойността на Дружеството на разположение на настоящите акционери след покриване на претенциите на кредиторите. Подходът е подходящ за определяне на стойност за акционерите на база текущо състояние, но не отразява потенциала за ръст пред Дружеството, както и нематериални активи, които не подлежат на счетоводно отчитане като бизнес модел, човешки ресурс, мениджмънт, корпоративно управление и редица други. Моделът е коректен в случай на съвместно спазване на добрите счетоводни практики.

През отчетния период собственият капитал на дружеството варира в границите 3 262 хил. лв. – 6 879 хил. лв. (по данни от одитираните финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неодитирания отчет към 31.12.2019 г.).

Метод на нетна стойност на активите	стойност
Общо активи към 31.12.2019 г.	51 115 хил. лв.
Общо пасиви към 31.12.2019 г.	44 236 хил. лв.
Общо собствен капитал към 31.12.2019 г.	6 879 хил. лв.
Брой обикновени акции в обръщение	650 000
Балансова стойност на акция	10.58 лв.

Източник: „Де Ново“ ЕАД - изчисления, баланс на дружеството към 31.12.2019 г.

Задължението на „Нео Лондон Капитал“ АД възниква след приключване на процедура по увеличение на капитала на публичното дружество. След като се отчете привлеченият капитал във финансовите отчети на „Премиер Фонд“ АДСИЦ размера на нетните активи се коригира с него:

Увеличение на капитала

Брой нови акции	1 149 999
Емисионна цена	10.50 лв.
Стойност на емитирания капитал (хил. лв.)	12 075 хил. лв.

Собствен капитал	18 954 хил. лв.
Брой акции	1 799 999
Нетни активи за акция (в лв.), съгласно чл.15, ал.1 от Наредба 41:	10.53 лв.

Ако разделим сумата на собствения капитал по финансов отчет 6 879 хил. лв. и на новоemitирания капитал от 12 075 хил. лв. на броя акции след увеличението на капитала (1 799 999 броя) ще получим оценка на балансовата стойност на една акция към датата на изготвяне на това търгово предложение, а именно **10.53 лв. за брой.**

10.5. Метод на пазарните множители на сходните дружества

Пазарните множители на сходни дружества са един от най-използваните инструменти за оценка на справедливата стойност на компании. Сравнението на пазарни множители може да помогне на преценката на настоящ или потенциален

акционер в Дружеството, дали да приеме или отхвърли настоящото търгово предложение. При оценката на акции, чрез използването на метода на дисконтирани чисти парични потоци, целта е да се определи стойността на акциите при определени парични потоци, определен растеж и рискови характеристики. При метода на сравнителната оценка на база пазарни съотношения на дружества аналози целта е да се определи стойността на акциите, въз основа на оценката, вече дадена от пазарните участници на подобни активи. Методът оценява дадена компания на базата на средните съотношения, изчислени за група компании аналози с подобна дейност и финансови параметри. Икономическата логика на модела е базирана на Закона на единната цена, който гласи, че два подобни актива следва да се търгуват при близки пазарни множители (напр. Цена/Нетна печалба за акция или Цена/Счетоводна стойност за акция).

При определянето на стойността на акцията на оценяваното дружество се прилага един или повече от общоприетите модели, посредством които се сравнява дружеството, предмет на оценката, с аналогично дружество или група дружества аналози.

Подходът на базата на пазарните цени на дружества аналози, е принципен начин за определяне стойността на едно предприятие и/или на неговите акции с използване на един или повече методи, които сравняват дружеството, предмет на оценката, с аналогично дружество с пазарна цена или общоприет еталон. При метода се сравняват рисковия профил и потенциала за растеж на оценяваната компания с тези на избрани сравними публични дружества. Пазарните множители за аналогични предприятия дават индикация за това, колко би платил за компанията един информиран инвеститор на ефективен пазар. Тези множители впоследствие се прилагат към оперативните характеристики на оценяваното дружество, за да се достигне до заключение за неговата стойност.

Използването на информацията за публични дружества аналози от други държави ще изисква множество корекции - за различия в пазарната среда, нормативната уредба, корекции за странови риск, за мащаб на дейността и др. Поради това считаме, че съществуват ограничения за прилагането на множители в различни страни и анализът и търсенето на дружества аналози на „Премиер фонд“ АДСИЦ е фокусирано сред дружествата, търгувани на "БФБ" АД.

За да бъде обективна цената на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ, определена по метода на „Пазарните множители на дружествата аналози“, характеристиките на които трябва да отговарят дружествата-аналози са да бъдат в сектор от икономиката, в който оценяваната компания оперира, да предлагат сходен продукт и да имат сходни мащаби. Трябва също така да имат публикувани финансови отчети и активно котирана цена. Поради тази причина, при избора на дружество-аналог са взети под внимание следните критерии:

- статут на дружеството по смисъла на ЗППЦК;
- предметът на дейност, инвестиционните характеристики и източници на приходи;
- достатъчна ликвидност на акциите му, т.е. трябва да е имало търговия с тях на „БФБ“ АД през последните 3 месеца.

При наличието на няколко „подходящи“ дружества аналози, общоприетият еталон се определя като средна стойност от пазарните множители.

Пазарните множители са съотношения на цената за акция на дадена компания към дадена фундаментална променлива. Съгласно т. 15 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41, задължителният минимален набор от съотношения, обект на настоящото търгово предложение, се състои от Цена/Нетна печалба (P/E), Цена/Счетоводна стойност (P/B) и Цена/Продажби (P/S).

Цена/Нетна печалба (P/E) е широко познат метод за сравнителен анализ сред инвестиционните среди и е един от най-често използваните множители. Коефициентът отразява съотношението на цената на акцията спрямо печалбата, която генерира компанията за един дял. Коефициентът е неприложим при

негативен финансов резултат и е чувствителен спрямо счетоводните практики на компанията.

Най-общо могат да бъдат дефинирани две основни форми на множителя и това са Цена/Нетна печалба за последните 12 м. (*trailing P/E*) и Водещ множител Цена/Нетна печалба (*Leading P/E*). Цена/Нетна печалба за последните 12 м. използва натрупаната нетна печалба за последните 12 м. като стойност на знаменателя във формулата:

trailing P/E = пазарна цена за акция / нетна печалба за акция през последните 12 м.

При водещ множител Цена/Нетна печалба, в знаменателя на уравнението се поставя прогнозния нетен финансов резултат за следващия отчетен период, т.е. прогнозираната нетна печалба за следващите 12 м.:

leading P/E = пазарна цена за акция / прогнозирана печалба за акция за следващите 12 м.

За целите на настоящото търгово предложение, екипът възприема съотношението Цена/Нетна печалба за последните 12 м. (*trailing P/E*).

Цена/Счетоводна стойност (P/B) е съотношението между пазарната цена на собствения капитал на дружеството (пазарната му капитализация) и счетоводната му стойност.

P/B = пазарна цена на СК / счетоводна стойност на СК = пазарна цена на една акция / счетоводна стойност на една акция

където: счетоводна стойност на СК = (общо активи – общо пасиви) – привилегирани акции

Пазарният множител е познат, предпочитан и широко използван. Съотношението запазва положителна стойност, дори и когато сравняваните компании регистрират отрицателни финансови резултати и респективно отчитат негативни стойности на показателя Нетна печалба за акция (EPS), което прави от своя страна множителя P/E неизползваем. Счетоводната стойност за акция е значително по-стабилен показател от Нетна печалба за акция. Методът е подходящ за компании с балансова структура, където активите са преимуществено ликвидни или монетарни, като финансови компании, банки, застрахователни дружества и др. Подходът е надежден и за компании, за които презумпцията за действащо предприятие не е спазена. Сред недостатъците на подхода се отличава чувствителността му спрямо определени счетоводни политики и практики, както и към ефекта от инфлационни процеси, особено при сравняване на компании, опериращи в различни държави и икономики.

Цена/Продажби (P/S) е съотношението между пазарната цена на собствения капитал на дружеството (пазарната му капитализация) и продажбите, които е осъществило дружеството за последните 12 м.

P/S = пазарна цена на СК / продажби за последните 12 м. = пазарна цена на една акция / продажби за една акция за последните 12 м.

Един от основните плюсове на множителя, е че за разлика от P/E и P/B, винаги заема положителна стойност. Продажбите са значително по-труден за манипулация показател и следователно съотношението е значително по-слабо заплашено от амбициите и стремежите на мениджмънта, както и от възприетите счетоводни политики и практики. Множителят е подходящ за оценка на компании в почти всички фази от жизнения цикъл на компанията. Сред недостатъците на множителя, следва да се открие, че съотношението не отразява разликите в структурата на разходите между сравняваните компании, както и това, че растящите приходи от продажби не винаги означават растящи свободни парични потоци.

„Премиер фонд“ АД СИЦ развива своята дейност в силно конкурентна среда. Преки конкуренти на Дружеството могат да бъдат изведени както сходни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ), секюритизиращи недвижими имоти ,

така и на практика всички инвеститори в недвижими имоти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Субективната преценка на екипа е, че пазарът, на който се търгуват акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ, а именно БФБ АД, не отговаря на определението за интегриран пазар, а по-скоро носи характеристики на сегментиран, носещ със себе си специфики, ограничаващи търсенето на международни компании като дружества аналози.

При представяне на финансовата информация е ползвана следната методология на **Методът на пълзящи дванадесет месеца (ttm)**, който се прилага за показателите отразени в отчета за приходи и разходи на съответната компания. Методът е широко използван при прилагането на оценъчни методи базирани на дружества аналози. Основен плюс на подхода е относителното елиминиране на факторът сезонност, като динамичните показатели (счетоводните записвания отразени в Отчета за приходи и разходи) покриват период от пълен годишен цикъл. При изчисляването на показателя се взема стойността му към последния отчетен период - финансов отчет към 31.12.2019 г.

При изчисляване на коефициенти отразяващи фундаментални показатели със стойности от Отчета за приходи и разходи в числителя и стойности от Баланса на дружеството в знаменателя, се прилага принципа на средногодишните балансови стойности, т.е. начало на периода - край на периода (включително приложимо за междинни стойности).

При изчисляване на пазарни коефициенти се използват данни за съответния фундаментален показател за последните 12 месеца за една акция от капитала на съответното дружество, изчислен по горепосочената методика и пазарната цена за акция равна на цена затваря (или последната към) за 04.06.2020 г. (датата предхождаща датата на обосновката).

Описание на дружествата аналози

Предметът на дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ 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 с тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

В България има около 60 дружества със специална инвестиционна цел, но голяма част от тях не са подходящи аналози за „Премиер фонд“ АДСИЦ поради факта, при повечето не може да се посочи коректна пазарна цена, поради ниската им ликвидност, изразяваща се в спорадични сделки за голям период от време или въобще липса на такива, което е един от критериите за обективност на цената получена по „Метода на пазарните множители на дружества аналози“. Друга причина за изключване на голяма група АДСИЦ като евентуален аналог на оценяваното дружество е, че предмета им на дейност е инвестиране на парични средства, т.е. в секюритизация на вземания, а не на недвижими имоти.

Водещ показател за нас при избора на дружества-аналози бе максимална представителност на показателя „пазарна цена“ изразяваща се в ликвидността в обеми и брой реализирани сделки на регулиран пазар и селектирахме едни от сравнително активно търгуваните дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, цели и сегментация на портфейла. Въпреки това е нужно да се отчетат и други критерии за селекция като мащаб, относно стойността на активите, капитализацията на избраните компании, реализираните приходи спрямо размера на имотите под управление, както и др., считаме че избора на няколко аналогични дружества и изчисляване на средна търсена величина от тях би изгладило до допустима степен отчетената по-горе асиметричност и даде адекватност на метода.

- **„Софарма имоти“ АДСИЦ**

„Софарма имоти“ АДСИЦ е учредено през 2006 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код 6S6.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦ капитала е увеличен до 5 850 хил. лв. През периода 2007 г. – 2019 г. капитала на дружеството е увеличаван многократно до настоящия му размер 21 416 хил. лв.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 5.95 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 145 630 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. сумата на активите на дружеството е 85 638 хил. лв., а собственият капитал е 61 657 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 2.943 лв. за акция.

Като едно от дружествата със специална инвестиционна цел търгувани на БФБ с най-висока пазарна капитализация „Софарма имоти“ АДСИЦ представя възможност за оценка на другите компании от сектора. Структурата на активите и пасивите, както и портфолиото от недвижими имоти под управление са несъпоставими, спрямо тези на дружеството обект на търгово. В следствие на посоченото считаме че „Софарма имоти“ АДСИЦ **не може** да бъде характеризирано като сходно дружество, чрез което да бъде изготвена оценка по реда на чл. 16, ал. 3, т. 1 от Наредба № 41

• **„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ**

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е учредено през 2004 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код 5BU.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦ капитала е увеличен до 650 хил. лв. През 2008 г. капитала на дружеството е увеличен до 60 450 хил. лв. В следствие на значителния спад в цената на акции през годините след икономическата криза от 2008 г. бе взето решение за извършване на т.нар. обратен сплит на акциите на дружеството, след който 4 акции бяха обединени в една и капитала вписан в Търговския регистър бе намален до 20 150 хил. лв. През 2018 г. бе извършено увеличение на капитала чрез процедура по първично публично предлагане на акции, в резултат на която капитала бе увеличен до 34 642 хил. акции, какъвто е и в момента.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 1.84 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 62 741 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. сумата на активите на дружеството е 118 563 хил. лв., а собственият капитал е 105 483 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 3.045 лв. за акция.

Като едно от най-ликвидните дружества със специална инвестиционна цел търгувани на БФБ „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ представя възможност за оценка на другите компании от сектора. Мащабът на неговата дейност обаче значително надвишава този на „Премиер фонд“ АДСИЦ. Общите активи са приблизително 2 пъти по-големи, а собствения капитал – приблизително 6 пъти по-голям. В голяма степен реализираните приходи надвишат тези на дружеството обект на търгово предлагане. В следствие на посоченото считаме че „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ **не може** да бъде характеризирано като сходно дружество, чрез което да бъде изготвена оценка по реда на чл. 16, ал. 3, т. 1 от Наредба № 41.

• **„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ**

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е учредено през 2007 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код RPR.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦ капитала е увеличен до 616 хил. лв. През 2001 г. капиталът на дружеството е увеличен до настоящия му размер от 6 163 хил. лв.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 6.30 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 38 824 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. сумата на активите на дружеството е 68 178 хил. лв., а собственият капитал е 24 902 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 4.041 лв. за акция.

Считаме, че дружеството е подходящ аналог за оценка на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ

• **„Актив Пропъртис“ АДСИЦ**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е учредено през 2004 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код 5АХ.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦ капитала е увеличен до 650 хил. лв. През 2006 г. капиталът на дружеството е увеличен до 5 200 хил. лв., а през 2007 г. до 19 728 хил. лв.

През 2015 г. в Търговския регистър е вписана промяна на номиналната стойност на акциите, която е увеличена от 1.00 лев на 9.00 лева, а броя акции е намален от 19 728 099 на 2 192 011.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 8.65 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 18 960 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. сумата на активите на дружеството е 22 782 хил. лв., а собственият капитал е 22 638 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 10.328 лв. за акция.

Считаме, че дружеството е подходящ аналог за оценка на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

• **Феър Плей Пропъртис АДСИЦ**

Феър Плей Пропъртис АДСИЦ е учредено през 2004 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код 6F3.

След задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦ капитала на дружеството е увеличаван няколко пъти.

През 2014 г. в Търговския регистър е вписана промяна на номиналната стойност на акциите, която е увеличена от 1.00 лев на 2.00 лева, а броя акции е намален от 55 825 370 на 27 912 685.

През 2016 г. е извършено последното увеличение на капитала и в момента той е в размер на 33 145 400 с номинал 1 лв. , обикновени, поименни, безналични и с право на глас акции.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са при цена от 0.33 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 10 938 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. сумата на активите на дружеството е 62 083 хил. лв., а собственият капитал е 53 183 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 1.602 лв. за акция.

Считаме, че дружеството е подходящ аналог за оценка на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

	Премиер Фонд АДСИЦ	ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ	„Актив Пропъртис“ АДСИЦ	„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ
Предмет на дейност	секюритизация на недвижими имоти	секюритизация на недвижими имоти	секюритизация на недвижими имоти	секюритизация на недвижими имоти
Брой акции	1 799 999	33 145 400	2 192 011	6 162 500
Пазарна цена	5.50	0.33	8.65	6.3
Пазарна капитализация	9 899 995	10 937 982	18 960 895	38 823 750
Активи (хил. лв.)	51 115	61 310	22782	68178
Пасиви (хил. лв.)	42 682	8 208	144	43276
Собствен капитал (хил. лв.)	18 954	53 102	22 638	24 902
Балансова ст/ст на акция (лв.)	10.530	1.602	10.328	4.041
Съотношение P/B	0.5223	0.2060	0.8376	1.5591
Цена на акция по метода на пазарните множители P/B (лв.)		2.17	8.82	16.42
Осреднена цена на акция по метода на пазарните множители P/B (лв.)	9.14			

Източник: БФБ АД, „Де Ново“ ЕАД - изчисления, индивидуални финансови отчети на дружествата към 31.12.2019 г.

Оценяваното дружество и дружествата аналози се различават съществено във реализацията на паричните потоци и формирането на отчетения финансов резултат, т.к. при „Премиер Фонд“ АДСИЦ дела на приходите от наеми и продажби на недвижими имоти са незначителни на база притежавани активи. В тази връзка, за целите на оценката използвахме само съотношението P/B, като считаме, че счетоводната стойност на акция при дружества със специална инвестиционна цел е достатъчно обективна, поради задължението на тези дружества по чл.20 от Закона за ДСИЦ да оценяват недвижимите си имоти и вземания в края на всяка финансова година. Екипът, изготвил оценката счита, че изчислението на цената по метода на пазарните множители P/S и P/E трябва да бъде пренебрегната поради факта, че делът във финансовия резултат на компаниите, получен в резултат на годишните преоценки на притежаваните недвижими имоти е доста разнороден и паричните потоци от оперативната дейност са несъразмерими.

От друга страна растящите приходи от продажби не винаги означават растящи свободни парични потоци.

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Цена на акция по метода на пазарните множители P/B	100%	9.00 лв.	9.14 лв.
Цена на акция по метода на пазарните множители P/E	неприложим	неприложим	-
Цена на акция по метода на пазарните множители P/S	неприложим	неприложим	-
Цена на акция по метода на пазарните множители			9.14 лв.

10.6. Обосновка на теглата на оценъчните методи

При определяне на справедливата цена за акция на „Премиер фонд“ АДСИЦ, съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41, екипът използва методът на дисконтираните парични потоци да е с ней-голямо тегло от 40%, като залага използването на метода на пазарни множители и сходни дружества и методът на нетната стойност на активите с еднакви тегла в размер на 30 % в общата оценка, представени в табличен вид в т. 7.1 от настоящия документ, а именно:

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	40%	7.25 лв.	2.90 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	30%	10.53 лв.	3.16 лв.
Метод на компании пазарни аналози	30%	9.14 лв.	2.74 лв.
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41			8.80 лв.

Методът на дисконтираните парични потоци се характеризира с изчерпателност и вариативност, като с него се прогнозира оперативната активност на Дружеството, съобразена с редица специфични за дейността на компанията и системни фактори, както и различни сценарии за развитие. Що се касае до Методът на нетната стойност на активите, то той е фундаментално обоснован, макар и да не отразява добре перспективите за растеж пред Дружеството. По отношение на третият метод, Метода на компании пазарни аналози, който заедно с предходния получават по 30 % тегло в цената.

10.7. Справедлива стойност на акциите по методите на оценка

Съгласно дефиницията в §1, т. 1 буква а) и буква б) от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41 за „акции, търгувани активно“, акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ не могат да бъдат определени като такива и следователно за определянето на справедливата им цена се прилага чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

Тип цена/оценка	(в лв.)
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба 41	8.80 лв.
Среднопретеглена цена последни 6 месеца	4.85 лв.
Най-висока заплатена цена от предложителя 6 месеца	10.501 лв.
Справедлива цена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и предложена от предложителя цена	10.501 лв.
Предложена от предложителя цена	10.51 лв.

Предложената от предложителя – „Нео Лондон Капитал“ АД цена на търговото предложение от 10.51 лв. за една акция от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението и е по-висока от изчислената справедлива цена, посочена в обосновката по-горе.

11. Систематизирана финансова информация за „Премиер фонд“ АДСИЦ

Систематизираната финансова информация обхваща период от три години на база годишни одитирани финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неодитиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

11.1. Данни от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината (хил. лв.)	1 януари - 31 декември (одитирани данни)			1 януари - 31 декември (неодитирани данни.)
	Приходи от продажби	295	381	3 600
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	60	109	111
Други приходи	-	24	510	2 545
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 938	2 024	2 256	360
Балансова стойност на продадените активи	(358)	(400)	(1 789)	-
Общо приходи	3 245	2 089	4 686	3 016
Финансови разходи	(133)	(615)	(2 225)	(2 318)
Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(360)	(111)
Разходи за персонала	(7)	(38)	(70)	(57)
Разходи за материали	-	-	(1)	-
Обезценка	-	-	(1)	-
Други разходи	-	-	-	(269)
Общо разходи	(567)	(762)	(2 657)	(2 755)
Печалба/(Загуба) за периода	2 678	1 327	2 029	261
Общ всеобхватен доход за периода	2 678	1 327	2 029	261
Доход на акция (в лева)	4.12	2.04	3.12	0.40

* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г.

11.2. Данни от отчета за финансовото състояние

Отчет за финансовото състояние (хил. лв.)	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
	1 януари - 31 декември (одитирани данни)			1 януари - 31 декември (неодитирани данни.)
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	15 196	34 302	42 000	43 922
Инвестиционни имоти	15 196	34 302	42 000	43 922
ТЕКУЩИ АКТИВИ	262	2 713	8 537	7 193
Инвестиционни имоти държани за продажба	-	2 053	-	-
Търговски и други вземания	246	644	8 510	7 118
Парични средства и парични еквиваленти	16	16	27	75
ОБЩО АКТИВИ	15 458	37 015	50 537	51 115

* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; Междинен неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г.

Отчет за финансовото състояние (хил. лв.)	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
	1 януари - 31 декември (одитирани данни)			1 януари - 31 декември (неодитирани данни.)
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	3 262	4 589	6 618	6 879
Акционерен капитал	650	650	650	650
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	2 612	3 939	5 968	6 229
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	11 131	29 914	40 915	40 809
Задължения по облигационен заем	-	20 000	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	11 131	9 914	20 915	20 809
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 065	2 512	3 004	3 427
Задължения по банкови заеми	184	1 231	1 450	1 868
Задължения по облигационен заем	-	57	709	80
Търговски и други задължения	881	1 224	845	1 479
ОБЩО ПАСИВИ	12 196	32 426	43 919	44 236
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	15 458	37 015	50 537	51 115

* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; Междинен неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г

11.3. Данни за нетния оборотен капитал на дружеството

Нетен оборотен капитал	Към 31 декември		Към 31 декември		
	2019		2018	2017	2016
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Текущи активи	7 193	8 537	2 713	262	
Текущи пасиви	3 427	3 004	2 512	1 065	
Нетен оборотен капитал	3 766	5 533	201	-803	

* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; Междинен неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г.

11.4. Финансови коефициенти на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и неодитирания финансов отчет към 31.12.2019 г.

Коефициенти на „Премиер фонд“ АДСИЦ

№	Показатели	31.12.2019	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)					
1	Общо приходи	3 016	4 686	2 089	3 245
2	Финансови разходи	(2 318)	(2 225)	(615)	(133)
3	Разходи за външни услуги	(111)	(360)	(109)	(69)
4	Разходи за персонала	(57)	(7)	(38)	(7)
5	Разходи за материали	-	(1)	-	-
6	Обезценка	-	(1)	-	-
7	Други разходи	(269)	-	-	-
8	Печалба за периода	261	2 029	1 327	2 678
9	Общ всеобхватен доход за годината	261	2 029	1 327	2 678
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)					
10	Пари и парични еквиваленти	75	27	16	16
11	Текущи активи	7 193	8 537	2 713	262
12	Материални запаси	-	-	-	-
13	Текущи пасиви	3 427	3 004	2 512	1 065
14	Нетен оборотен капитал	3 766	5 533	201	(803)
15	Обща сума на актива	51 115	50 537	37 015	15 458
16	Общо пасиви	44 236	43 919	32 426	12 196
17	Собствен капитал	6 879	6 618	4 589	3 262
18	Брой акции	650 000	650 000	650 000	650 000
Коефициенти за рентабилност					
19	Рентабилност на приходите (8/1)	0.087	0.433	0.635	0.825
20	Възвръщаемост на собствения капитал (8/17)	0.038	0.307	0.289	0.821
21	Рентабилност на пасивите (8/16)	0.006	0.046	0.041	0.22
22	Възвръщаемост на активите (8/15)	0.005	0.04	0.036	0.173
Коефициенти за активи и ликвидност					

23	Коефициент на обща ликвидност (11/13)	2.099	2.842	1.08	0.246
24	Коефициент на бърза ликвидност ((11-12)/13)	2.099	2.842	1.08	0.246
25	Коефициент на абсолютна ликвидност (10/13)	0.022	0.009	0.006	0.015
26	Коефициент на обращаемост на активите (1/15)	0.059	0.093	0.056	0.21
27	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/14)	0.801	0.847	10.393	-4.041
Коефициенти на ливъридж					
29	Коефициент на финансова автономност (17/16)	0.156	0.151	0.142	0.267
30	Коефициент на задлъжнялост (16/17)	6.431	6.636	7.066	3.739
Коефициенти за една акция (в лв.)					
31	Собствен капитал за една акция (BVPS) (17/18)	10.583	10.182	7.060	5.018
32	Нетна печалба за една акция (EPS) (9/18)	0.402	3.122	2.042	4.120
33	Продажби за една акция (SPS) (1/18)	4.640	7.209	3.214	4.992
Покритие на дивидент (Dividend Cover)					
34	Коефициент на изплащане на дивидент (Dividend Payout)	0	0	0	0
35	Коефициент на реинвестирана печалба (Retained Earnings)	1	1	1	1
36	Дивидент за една акция (DPS) в лева	0	0	0	0
Коефициенти на развитие (в пъти)					
37	Годишен темп на растеж на активи	0.01	0.37	1.39	13.72
38	Годишен темп на растеж на продажби	-0.36	1.24	-0.36	179.28
39	Годишен темп на растеж на общо всеобхватната печалба за една акция	-0.87	0.53	-0.50	112.58
Пазарни коефициенти (в пъти)					
40	Пазарна цена в края на периода*	2.02	1.2	1.2	1.2
41	Пазарна цена/нетна печалба (P/E) (40/32)	5.031	0.384	0.588	0.291
42	Пазарна цена/счетоводна стойност на СК (P/B) (40/31)	0.191	0.118	0.170	0.239
43	Пазарна цена/продажби (P/S) (40/1)	0.001	0.000	0.001	0.000

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г.; „Де Ново“ ЕАД – изчисления.

11.5. Други съществени данни

Не са налице други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които се считат за съществени от заявителя или са поискани от комисията в хода на съответното административно производство по реда на чл. 152 от ЗППЦК.

12. Срок за приемане на предложението

12.1. Срок за приемане

Срокът за приемане на търговото предложение, определен от търговия предложител е съобразен с изискванията на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК и е определен на 28 дни от датата на публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК на специализираната финансова страница Инвестор БГ (www.investor.bg).

12.2. Удължаване на срока

Предложителят може да удължи срока за приемане на търговото предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, като в този

случай регистрира промените в Комисията за финансов надзор и ги представи на управителния орган на дружеството – обект на търговото предложение, на представителите на служителите на предложителя или на самите служители, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството. Промените се публикуват незабавно в първоначално избраната специализираната финансова страница за публикуване на търговото предложение.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение по реда и условията на Раздел III от Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото търгово предложение се счита за удължен до изтичане на срока за приемане на конкурентното търгово предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредба № 13.

Последващо удължаване на срока за приемане на настоящото Търгово предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, удължава срока за приемане на всички търгови предложения, в случаите, когато срокът за приемането им изтича преди последващо удължения срок, независимо от разпоредбата на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК.

13. Условия на финансиране на придобиването на акциите

Търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД ще ползва привлечени средства (дългово финансиране) в размер на до 6 831 500 лв. за закупуването на акциите, предмет на търговото предложение, в случай, че техните притежатели приемат търговото предложение. За тази цел на 05.06.2020 г. и 28.07.2020 г. е представена банкова референция от страна на Централна кооперативна банка АД за цялата сума, посочена в предходното изречение.

14. Намерения на предложителя за бъдещата дейност на дружеството и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение, както и дали възнамерява да поиска отписване на дружеството от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН)

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение дейността на търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД и „Премиер фонд“ АДСИЦ няма да бъде засегната от търговото предложение.

Търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД не възнамерява да поиска отписване на дружество „Премиер фонд“ АДСИЦ от регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН през трите години следващи сключването на сделката по приемане на търговото предложение.

14.1. Относно преобразуване или прекратяване на дружествата

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Премиер фонд“ АДСИЦ и/или на „Нео Лондон Капитал“ АД.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не възнамерява да прехвърля контрола над „Премиер фонд“ АДСИЦ и/или на „Нео Лондон Капитал“ АД на трети лица. За целите на предходното изречение понятието „контрол“ следва да се разбира съгласно разпоредбата на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

14.2. Относно промени в размера на капитала на дружествата

Към момента на търговото предложение търговият предложител няма намерения да извърши съществена промяна в капиталовата си структура или увеличение на своя капитал за период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери.

Към момента на търговото предложение търговият предложител не планира бъдещо увеличение на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ през трите години, следващи сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери. Въз основа на постигнатите финансови резултати, изпълнението на инвестиционната програма и нуждата от финансиране, Търговият предложител ще прецени дали да извърши промени в капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

14.3. Относно промени в основната дейност и финансовата стратегия на дружествата за следващите три години след сключването на сделката

През трите години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери търговият предложител не предвижда както промяна в основната дейност „Премиер фонд“ АДСИЦ, така и по отношение на финансовата му стратегия. Основната стратегия на Дружеството ще бъде запазване на съществуващите пазари и реализация и търсене на нови възможности, както и поддържане и подобряване на рентабилността.

Търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД не планира промени в своята основна дейност и финансовата си стратегия за период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери

14.4. Относно промени в състава на управителните органи, персонала, условията по трудовите договори и мястото на дейност на търговият предложител и „Премиер фонд“ АДСИЦ, ако такива се предвиждат

Мандатът на Съвета на директорите на търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД съгласно чл. 35 от Устава на дружеството е определен на пет години, които период изтича на 09.11.2021 г., като състава му може да бъде променен с решение на Общото събрание на акционерите. В случай, че след изтичането на този срок, ако не бъдат заличени по тяхно искане, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до тяхното преизбиране за нов мандат или до момента, в който бъдат освободени с решение на Общото събрание на акционерите.

Мандатът на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ съгласно чл. 39 от Устава на дружеството е за срок от 5 години и съставът му може да бъде променян по всяко време с решение на Общото събрание на акционерите, като след изтичане на този период членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не се предвиждат други промени в състава на управителните органи, персонала, условията по трудовите договори или мястото на дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ и търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД.

14.5. Относно политиката при разпределяне на дивиденди

„Премиер фонд“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти. Като такава политиката му за разпределяне на дивиденди се определя основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД не предвижда промяна, както в собствената си, така и в политиката за разпределяне на дивиденди на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

14.6. Относно въздействието, което настоящото търгово предложение може да окаже върху служителите и мястото на

дейност на дружествата „Премиер фонд“ АДСИЦ и търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД

Три години след сключването на сделката по придобиването на акциите на миноритарните акционери търговият предложител не очаква настоящото търгово предложение да окаже въздействие върху служителите на „Премиер фонд“ АДСИЦ и „Нео Лондон Капитал“ АД.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не се предвижда промяна на мястото на дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ и „Нео Лондон Капитал“ АД.

14.7. Стратегически планове на предложителя относно дейността на дружеството – обект на търгово предложение и предложителя

14.7.1. Резюме

Стратегическият план на търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД за неговата дейност и дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ предвижда увеличаване на размера на портфейла от имоти на дружеството със специална инвестиционна цел и на диверсификация на имотите в него.

14.7.2. Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Ключови елементи от стратегическия план на търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД по отношение на дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ предвижда:

- ❖ развитие на дейността по секюритизация на недвижими имоти при увеличаване на размера на портфейла на дружеството със специална инвестиционна цел, посредством реинвестиции на реализираната печалба;
- ❖ диверсификация на портфейла с инвестиции в имоти с различно предназначение и локация;
- ❖ реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- ❖ повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите.

„Нео Лондон Капитал“ АД е дружеството, придобило мажоритарен дял чрез заплащането на всички новоемитирани акции от последното увеличение на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ, възнамерява да спази приоритетното разпределение за планираното целево използване на набраните. Предвидените суми от реализираното публично предлагане ще бъдат инвестирани в имоти в гр. Русе, гр. София, по Черноморието и в останалата част на страната с цел постигане на максимална диверсификация по отношение на регионалното разпределение на активите в портфейла на „Премиер фонд“ АДСИЦ. Съгласно плана „Премиер фонд“ АДСИЦ планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация.

Същността на дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Премиер фонд“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- ❖ предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;

❖ осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Към датата на отправяне на търговото предложение „Нео Лондон Капитал“ АД планира да се съсредоточи в развитието на „Премиер фонд“ АДСИЦ, като през трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не планира други значими инвестиции.

Въпреки това следва да се посочи, че търговият предложител е дружество, което извършва инвестиции в изпълнение на инвестиционната му програма както пряко, чрез директна покупка, така и чрез други компании инвестиращи в сектора на недвижимите имоти. Възможно е при възникване на потенциално добра сделка за „Нео Лондон Капитал“ АД, търговият предложител да извърши такава инвестиция, с която да увеличи портфейла си от инвестиции във финансови инструменти.

14.7.3. Необходими ресурси за реализация (персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване)

Към датата на изготвяне на това предложение не се предвижда наемане на допълнителен персонал както от страна на „Премиер фонд“ АДСИЦ, така и от „Нео Лондон Капитал“ АД във връзка с реализацията на стратегическите планове на търговия предложител. В тази връзка не се предвижда въвеждането на нови технологии от двете дружества, извън използваните в момента с оглед обичайната им дейност.

Търговият предложител и „Премиер фонд“ АДСИЦ разполагат с достатъчно активи – парични, финансови и др., за да осъществяват инвестиционната си програма. В случай на недостиг на достатъчно собствени средства двете дружества ще пристъпят към дългово финансиране, спазвайки законовите ограничения за това.

14.7.4. Описание на дейността на дружеството през следващите 5 - 8 години

През следващите 5 до 8 години „Премиер фонд“ АДСИЦ няма да променя дейността си, но е възможно същото да увеличи оборота си в следствие на подкрепата на новия мажоритарен собственик.

14.7.5. Анализ на средата – конкурентни предимства, контрагенти (клиенти и доставчици), конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара

Основното **конкурентно предимство** на „Премиер фонд“ АДСИЦ е неговата добра диверсификация на инвестиционния портфейл по вид и локация.

Дружеството е изложено на значителен риск за бъдещата си дейност с оглед на факта, че е налице сравнително висока задлъжнялост. Също така, въпреки че дружество отчита положителен финансов резултат в последните три финансови години, „Премиер фонд“ АДСИЦ не е разпределял дивидент съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Инвестиционната политика на „Премиер фонд“ АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на

успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. „Премиер фонд“ АДСИЦ има преки конкуренти в лицето на всички дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, част от които са посочени по-горе в обосновката като дружества конкуренти със сходна дейност.

14.7.6. Маркетингов план – целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуцията и реклама

„Премиер фонд“ АДСИЦ няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен нормалните канали на разпространение на информация – директни контакти с клиенти и публикации на собствената интернет страница.

Търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен директни контакти с клиенти.

14.7.7. Организация и управление

Организационната структура на „Премиер фонд“ АДСИЦ включва следните нива:

- Съвет на директорите
- Изпълнителен директор
- Директор за връзки с инвеститорите
- Финансово счетоводен отдел

„Нео Лондон Капитал“ АД не планира през следващите три години съществени промени в собствената си организация и управление.

„Нео Лондон Капитал“ АД не планира през следващите три години съществени промени в организацията и управлението на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

14.7.8. Инвестиции

През последните години „Премиер фонд“ АДСИЦ извършва значими инвестиции в инвестиционни имоти.

В таблицата по-долу е посочена оценката на инвестиционните имоти през отчетния период:

Отчет за финансовото състояние	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
	1 януари - 31 декември			1 януари - 31 декември
(хил. лв.)	(одитирани данни)			(неодитирани данни)
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	15 196	34 302	42 000	43 922
Инвестиционни имоти	15 196	34 302	42 000	43 922

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; неодитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г

Главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода 2016 г. до датата на изготвяне на настоящото търгово предложение:

1. През 2016 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е инвестирало 5 634 хил. лв. в закупуването на инвестиционен имот, находящ се в гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци. Имотът представлява хотел (в т.ч. земя и сграда) като са използвани средства от инвестиционен кредит;

2. През 2016 г. са придобити два инвестиционни имота в гр. Балчик - хотел (отдаден под наем) и административна сграда (самостоятелна част от сграда, вкл. земя) като са използвани средства от инвестиционен кредит. Общата стойност на двата имота е 6 951 хил. лв.;

3. През 2016 г. са продадени апартаменти, част от активите на Дружеството, с произход строителство и предназначение за продажба;

4. През 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е придобило промишлени сгради в гр. Русе с обща площ 11 591 кв. м. Сградите са 17 на брой и са разположени в Западната промишлена зона на града;

5. През 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е закупило недвижими имоти, находящи се в гр. София:

❖ ж.к. Люлин, а именно: Шоурум с площ 339.99 кв. м. и цена на придобиване 215 хил. лв. и гараж с площ 378.23 кв. м. и балансова стойност в размер на 240 хил. лв.

❖ бул. Симеоновско шосе, представляващ офис с площ 147.11 кв. м. и идеални части с обща стойност 289 хил. лв.;

6. През 2018 г. разширява инвестиционния си имот в гр. Русе, като придобива поземления имот с обща площ 42 410 кв. м. и 18 на брой сгради, част от които отдава под наем;

7. Продава през 2018 г. инвестиционни имоти, находящи се в град София с балансова стойност 1 789 хил. лв.;

8. През 2018 г. са придобити промишлени сгради в гр. Добрич, включващи поземлен имот от 1 307 кв.м, ведно със сграда със самостоятелни обекти в нея от 1 829 кв.м; самостоятелен обект в сграда от 114 кв.м и право на собственост върху поземлен имот от 929 кв.м.

Направените инвестиции от „Нео Лондон Капитал“ АД през последните години, са значителни и са в миноритарни пакети акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар. Дружеството осъществява активно управление на портфейл от ценни книжа. „Нео Лондон Капитал“ АД извършва постоянно наблюдение и анализ на общото състояние на пазара и на дружествата от инвестиционния си портфейл, последвано от осъвременяване и ребалнасиране на портфейла, с цел следване на инвестиционната политика и постигане на оптимално съотношение между доходност и риск.

Отчет за финансовото състояние	към 31 декември			
	2016	2017	2018	Q4`2019
	<i>(одитирани данни в хил.лв.)</i>			<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
Текущи активи	9 960	12 377	36 912	42 182
Финансови активи	-	9 462	34 372	39 504
Търговски и други вземания	12	90	1 599	445
Предоставени заеми	-	2 780	937	2 230
Пари и парични еквиваленти	9 948	45	4	3
Общо активи	9 963	12 378	36 912	42 182

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.; Междинен неодитиран финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 31.12.2019 г.

14.7.9. Очаквани резултати

Търговият предложител очаква „Премиер фонд“ АДСИЦ да започне да реализира печалби през следващите години, след изпълнението на инвестиционната програма на дружеството и пускането в експлатация на реконструирания сгради и логистични площи в гр. Русе и гр. Добрич, както и хотел „Хавай“, находящ се в кв. Драгалевци, гр. София.

Потенциала пред развитието на логистичните и складови площи в Северна Централна България е голям. От една страна това се дължи на остарялата база и липсата на нови проекти. Това е свързано най-вече с икономическата среда и обстановка в региона. Очакванията са, че след построяване на магистрала „Хемус“, пазарът ще се оживи, предвид транспортните коридори преминаващи през гр. Русе,

като освен търсените складови площи ще е налице и такава за индустриални и логистични, свързани с производствена дейност в района.

Наблюдаваното пренасищане на офис и бизнес имоти в гр. София води до това да се изграждат нови такива, единствено ако могат да бъдат запълнени след реализацията им. Заради все по-трудното намиране на квалифицирани кадри в столицата една трета от собствениците и инвеститорите в офис сгради обмислят инвестиция в други градове в страната, като близостта на гр. Добрич до гр. Варна, заедно с индустриалният гр. Шумен го прави перспективна локация.

С най-голямо тегло на генерираните приходи се очаква да бъдат паричните потоци от наеми, в резултат на доброто управление на недвижимите имоти, посредством постигане на оптимална заетост и усвояване на наемните площи, чрез покриване в максимална степен на очакванията клиентите на дружеството. Сключените с тях дългосрочни контакти биха дали възможност да се намалят разходите за лихви по дълговото финансиране, следствие на редуцирането им по така сключените към момента договорени погасителни планове.

14.7.10. Времеви график – фази на осъществяване на стратегията

Краткосрочен план – Срок на изпълнение до 1 г.

„Нео Лондон Капитал“ АД изготвя това предложение с оглед нормативното му задължение породено от едновременното преминаването на границата от 1/3 и 50 на сто от гласовете в общото събрание на „Премиер фонд“ АДСИЦ. В случай че търговото предложение е успешно и „Нео Лондон Капитал“ АД успее да придобие акции от другите акционерите в дружеството не се очаква промяна в дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ. В едногодишен срок след одобрение на търговото предложение се планира „Премиер фонд“ АДСИЦ продължи да изпълнява инвестиционната си стратегия по постигане на максимална заетост в отдаването под наем на недвижимите имоти собственост на Дружество.

Средносрочен план – Срок на изпълнение между 1 г. и 5 г.

В средносрочния период се предвижда да се запази инвестиционната политика на „Премиер фонд“ АДСИЦ, като средствата за финансиране са осигурени от успешно приключилата подписка от увеличението на капитала. Предвижда се да погасяването на банковите кредити, да се извършва съгласно техните погасителни планове. Средствата за това ще бъдат осигурени от генерираните от дружеството печалби. Не се предвижда промяна в политиката за разпределяне на дивиденди с оглед нормативното задължение минимум 90 на сто от печалбата да бъде разпределена между инвеститорите.

Дългосрочен план – Срок на изпълнение над 5 г.

В дългосрочния хоризонт търговия „Премиер фонд“ АДСИЦ очаква увеличение на приходите на дружеството със специална инвестиционна цел чрез реинвестиции на остатъчната му печалба. През периода се очаква текущото погасяване на банковите кредити на дружеството да доведе до значително подобрене на капиталовата позиция. С оглед използване на ефекта на финансовия ливъридж е възможно договаряне на нови кредити за увеличаване на размера на портфейла от имоти и на доходността на собствения капитал.

15. Ред за приемане на предложението и начин за заплащане на цената

15.1. Ред за приемане на търговото предложение

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление, изразено в заявление по образец до упълномощения инвестиционен посредник „Де Ново“ ЕАД или друг лицензиран инвестиционен посредник. При подаване на

волеизявлението за приемане на търговото предложение, акционерите депозират при избрания инвестиционен посредник удостоверителните документи за притежаваните акции. За удостоверителни документи ще бъдат приемани депозитарни разписки и всички други законово признати удостоверителни документи.

Заявлението се подава от акционерите:

- Физически лица - лично от акционера. Физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност; чуждите граждани с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната;

- Юридически лица - от законния/ите представител/и на акционера. Юридическите лица посочват ЕИК на регистрацията си в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Законните представители на юридическото лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната;

- Чуждестранни юридически лица – се легитимират с документ, издаден от търговския или друг регистър по мястото на регистрацията им, удостоверяващ наименование на юридическото лице, държава и адрес на регистрация, лицето, овластено да го представлява и дата на издаване. Копие от регистрационния им акт, издаден от съответния местен орган за регистрация, придружен с легализиран превод на български език, остава в архива на инвестиционния посредник. Законните представители на чуждестранното юридическо лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната.

Физическите и юридическите лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговото предложение и чрез пълномощник, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно. При подаване на заявлението чрез пълномощник, се прилагат оригинал на нотариално завереното изрично пълномощно, копие от документа за самоличност на пълномощника и документите, изброени по-горе в съответствие с изискванията към упълномощителя (местно или чуждестранно физическо, или юридическо лице).

Физическите и юридически лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговото предложение чрез инвестиционен посредник, с който имат сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги, включително сключен договор за управление на индивидуален портфейл, отговарящ на изискванията на чл. 82, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Инвестиционният посредник, когато е различен от ИП „Де Ново“ ЕАД, предоставя незабавно информация за всяко заявление за приемане на търговото предложение на ИП „Де Ново“ ЕАД, осъществено в рамките на срока за приемане на предложението.

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „Де Ново“ ЕАД чрез друг инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера и неговия пълномощник (в случай на подаване на волеизявлението чрез пълномощник) съгласно правилата, споменати по-горе. Към заявлението за приемане на търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите.

В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „Де Ново“ ЕАД, и когато правилника на Централен депозитар АД го изисква, се попълва и нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при ИП „Де Ново“ ЕАД.

15.2. Място, където приелите предложението акционери подават писмено заявление за неговото приемане и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници, които на свой ред предават обобщена информация към ИП „Де Ново“ ЕАД чрез форма-образец, или директно на адреса на ИП „Де Ново“ ЕАД – София, ул. „Христо Белчев“ № 28.

15.3. Време на приемане на заявленията в рамките на срока на търговото предложение

Заявленията за приемане на търговото предложение се приемат всеки работен ден в рамките на работното време на съответния инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги или договор за управление на индивидуален портфейл, отговарящ на изискванията на чл. 82, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

Заявления за приемане на търговото предложение могат да се подават директно на адреса на ИП „Де Ново“ ЕАД – София, ул. „Христо Белчев“ № 28, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа.

15.4. Срок за заплащане на цената от предложителя

Търговият предложител „Нео Лондон Капитал“ АД заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери след изтичане на срока за приемане на предложението. Сделката за придобиване на акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ в резултат на приемане на търговото предложение се счита за сключена към момента на изтичането на срока за приемане на предложението - съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или на удължения срок по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (в случай на конкурентно търгово предложение). Лице, приело търговото предложение има право да оттегли приемането си във всеки момент до изтичането на срока за приемане на предложението.

15.5. Начин на заплащане на цената от предложителя

Придобитите в резултат на търговото предложение акции се заплащат от ИП „Де Ново“ ЕАД за сметка на търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно т. 15.4. Търговият предложител превежда дължимата сума за заплащане акциите на приелите търговото предложение акционери по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „Де Ново“ ЕАД в срок от три работни дни от получаване на уведомление за размера на дължимата сума, изготвено от инвестиционния посредник и изпратено на предложителя в деня на изтичане на срока на търговото предложение. Незабавно след постъпване на посочената в уведомлението сума, инвестиционният посредник извършва прехвърляне на собствеността върху акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ АД в „Централен депозитар“ АД, като регистрира извънборсови сделки при условията на DVP /доставка срещу плащане/.

Всички акционери, приели търговото предложение, получават цената за акциите си от инвестиционния посредник, с който имат договор и чрез който са подали волеизявлението за приемане на търговото предложение.

Цената на придобитите акции ще се изплаща на приелите търговото предложение акционери при спазване разпоредбите на нормативните актове за плащанията по един от следните начини:

- По обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на

търговото предложение и удостоверителните документи за притежаване на акциите, чиито клиент е съответния акционер.

- По банкова сметка, посочена от акционера, в заявлението за приемане на търговото предложение.
- В брой при съответния инвестиционния посредник, чиито клиент е акционерът, приел предложението.

15.6. Разходи за акционерите, приели търговото предложение

Комисионната, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на заявлението за приемане на търговото предложение ще зависи от тарифата на инвестиционния посредник, чрез който се подава нарочното заявление за приемане. Комисионната на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Де Ново“ ЕАД, събирана от приелите директно при него търговото предложение акционери, ще бъде в размер на: 1 % /един процент/ от стойността на сделката, минимум 25 /двадесет пет/ лева. Всеки, приел търговото предложение акционер, който е посочил в писменото заявление за приемането му цената на акциите да му бъде заплатена по банков път, поема за своя сметка и разходите по заплащане на банковите такси, които се определят в зависимост от приложимата тарифа на съответната банка

16. Информация за приложимия ред, в случай че търговото предложение бъде оттеглено от предложителя

След публикуването му, търговото предложение не може да бъде оттеглено от търговия предложител, освен по реда и условията на чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 - 3 от Наредба № 13, когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предложителя; не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, предложителят публикува в първоначално посочената специализираната финансова страница съобщение за оттегляне на предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение (ако има такова), съгласно чл. 38, ал. 7 във връзка чл. 39 от Наредба № 13, предложителят може да оттеглят настоящото търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на „Премиер фонд“ АДСИЦ, „БФБ“ АД, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, ИП „Де Ново“ ЕАД и „Централен депозитар“ АД. В този случай, до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, предложителят публикува съобщение за оттеглянето на търговото предложение на Интернет страницата на информационна агенция Инвестор БГ, в който се оповестява търговото предложение (www.investor.bg).

Съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 4 от Наредба №13 промени в търговото предложение не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 (десет) дни преди изтичане на срока на приемането му.

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на търговото предложение, съответно от уведомлението от предложителя за оттегляне на предложението чрез приемане на конкурентно търгово предложение, ИП „Де Ново“ ЕАД и „Централен депозитар“ АД осигуряват условия за връщането на депозираните удостоверителни документи за акциите на приелите предложението акционери. В този случай, всеки акционер на „Премиер фонд“ АДСИЦ, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник, може да получи депозираните удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на търговото предложение всеки работен ден в рамките на работното

време на съответния инвестиционен посредник. Връщането става срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, и/или след справка по ЕИК на юридическото лице в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

17. Възможности вече прието предложение да бъде оттеглено от приелия го акционер, съгласно чл. 156, ал. 1 от ЗППЦК

Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер на „Премиер фонд“ АДСИЦ (или негов пълномощник с нотариално заверено изрично пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на търговото предложение, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (ако има публикувано конкурентно търгово предложение). Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец). При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на търговото предложение, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ се връщат веднага на първоначално приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с нотариално заверено изрично пълномощно. Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционерът е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник от своя страна предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на ИП „Де Ново“ ЕАД. Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, удостоверение за актуална търговска регистрация – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок. След изтичане на срока за приемане на предложението по т. 12, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на търговото предложение се счита за сключена.

18. Място, където финансовите отчети на предложителя за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството и където може да се получи допълнителна информация за предложителя и за търговото предложение

Счетоводните отчети на търговия предложител за финансовите 2016 г., 2017 г. и 2018 г. са на разположение на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ в офиса на ИП „Де Ново“ ЕАД - София, ул. „Христо Белчев“ № 28, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа. Същите са на разположение и на страницата на „Нео Лондон Капитал“ АД на адрес (www.neolondoncapital.com). Във връзка с изпълнение на препоръките на КФН от 27 март 2020 г. за удължаване на сроковете по §45 от Закона за мерките и действията по време на извънредно положение, ръководството на търговия предложител е взело решение да удължи срока за публикуване на годишните одитирани финансови отчети за 2019 г. до 31.07.2020 г. и до 30.09.2020 г. за междинните финансови отчети на дружеството. Мярквата е част от препоръките на Министерство на здравеопазването и Министерство на труда и социалната политика във връзка с пандемията от COVID-19 за реорганизация на работния процес на служителите с цел запазване и гарантиране на тяхното здраве, което води до затруднения в своевременното снабдяване с информация.

Допълнителна информация за търговия предложител и за неговото предложение може да се получи в офиса на ИП „Де Ново“ ЕАД - София, ул. „Христо

Белчев“ № 28, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа, както и чрез запитване на електронната поща на търговия предложител info@neolondoncapital.com.

19. Обща сума на разходите на предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите

Общата сума на разходите на предложителя по осъществяването на настоящото търгово предложение (извън средствата предвидени за закупуване на акции), възлиза на около 16 000.00 лв., като най-съществени в това число са възнаграждението на инвестиционния посредник и таксата за разглеждане на търговото предложение от Комисията за финансов надзор.

20. Централен ежедневник или Интернет страница на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, в които предложителят ще публикува търговото предложение и резултата от търговото предложение

Търговият предложител ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените му условия по чл. 151, ал. 4 ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, относно придобиването и резултата от търговото предложение на специализираната финансова страница Инвестор БГ (www.investor.bg).

21. Приложимо право относно договорите между предложителя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд

Спрямо договорите между търговия предложител и акционерите при приемане на търговото предложение, приложение намира българското право, а компетентен относно възникнали спорове е съответно българския съд.

22. Други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителя имат значение за осъществяването търгово предложение

Търговият предложител счита, че не съществуват други обстоятелства или документи, които да имат значение за осъществяването на търговото предлагане.

23. Отговорност на Комисията за финансов надзор

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в предложението данни.

24. Солидарна отговорност

Предложителят отговаря солидарно с упълномощения инвестиционен посредник ИП „Де Ново“ ЕАД за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в предложението.

25. Приложения

1. Декларация по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК от предложителя „Нео Лондон Капитал“ АД, че е уведомил за търговото предложение управителния орган на „Премиер фонд“ АДСИЦ, своите служители и регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството.

2. Решение на СД на „Нео Лондон Капитал“ АД за отправяне на търгово предложение и упълномощаване на ИП „Де Ново“ ЕАД.

3. Образци на заявление за приемане на търговото предложение и на заявление за оттегляне на приемането на търговото предложение.

4. Справка, издадена от „Централен депозитар“ АД за реализирани сделки и притежаваните от търговия предложител „Нео Лондон Капитал“ АД акции от капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ за период от шест месеца от отправеното настоящо търгово предложение.

5. Удостоверение, издадено от „Българска фондова борса“ АД, относно данни за търговията през последните шест месеца с акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

6. Копие от платежно нареждане за заплатена такса за разглеждане на търгово предложение от Комисията за финансов надзор.

7. Банкови референции № 60005 / 05.06.2020 г. и № 79338 / 28.07.2020 г издадени от от Централна кооперативна банка АД полза на „Нео Лондон Капитал“ АД за закупуването на акциите, предмет на търговото предложение от останалите акционери на Премиер Фонд АДСИЦ.

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЗАКОННИЯ ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи „Нео Лондон Капитал“ АД, с подписа си декларират, че настоящото търгово предложение към акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ съответства на изискванията на закона.



Християн Лъчезаров Дънков
изпълнителен директор

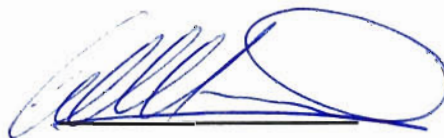


Майя Ангелова Пенева
председател на СД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Де Ново“ ЕАД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Нео Лондон Капитал“ АД, с подписа си декларират, че настоящото търгово предложение към акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ съответства на изискванията на закона.



Йордан Попов
Изпълнителен директор
на „Де Ново“ ЕАД



Симеон Петков
Председател на СД
на „Де Ново“ ЕАД