„Премиер фонд" АДСИЦ
ISIN: BG1100009064

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

1 150 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	**10.50**	**12 075 000.00**
Номинална стойност	**1.00**	**1 150 000.00**
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	**0.01298174**	**14 929.00**
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	**10.4870**	**12 060 071.00**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

DE NOVO
INVESTMENT INTERMEDIARY

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Премиер фонд" АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на емисия акции, издадена от „Премиер фонд” АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № РГ-05-1255-7 от 12.09.2019 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

27 Август 2019 година

Този документ представлява Проспект за първично публично предлагане на емисия акции предложени за записване от „Премиер фонд” АДСИЦ и е изготвен като един документ в съответствие с член 5, параграф 3 от Директива 2003/71/ЕО.

Този Проспект представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 78 и чл. 81 от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО, с нейните последващи изменения и допълнения (по-долу „Директивата за проспектите“).

Настоящият Проспект е изготвен в съответствие с приложимото българско законодателство, включително в съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, с неговите последващи изменения и допълнения (по-долу „Регламента за проспектите“) и делегираното законодателство по неговото приложение.

Инвестирането в акции е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на точка 2 „Рискови фактори”, преди да вземат решение за инвестиране в акциите.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Премиер фонд” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в акциите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Премиер фонд” АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „Премиер фонд” АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Емитента или негови финансови инструменти не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент:	**„Премиер фонд” АДСИЦ**
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Цар Асен” № 5, ет. 2
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 885 831 898
Електронна поща:	office@4pr.eu
Лице за контакт:	Антония Видинлиева – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	**„Де Ново” ЕАД**
Седалище:	гр. София
Адрес за кореспонденция:	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

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, на интернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg), на интернет страницата на „Премиер фонд” АДСИЦ (www.4pr.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД (www.denovo.bg).

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:

„Емитентът” или **„Дружеството“** - „Премиер фонд” АДСИЦ

„Де Ново” ЕАД - Упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването

„Проспектът“ - Проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса” АД

ЦД – „Централен депозитар” АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. Резюме 10
2. Рискови фактори 24
3. Отговорни лица 37
4. Законово определни одитори 38
4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган) 38
4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация..... 38
5. Избрана финансова информация 38
6. Информация за Емитента..... 39
6.1. История и развитие на Емитента 39
6.2. Инвестиции..... 41
7. Преглед на стопанската дейност..... 43
7.1. Основна дейност 43
7.2. Главни пазари..... 44
7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството..... 46
7.4. Зависимост на Емитента от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.... 46
7.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция 46
8. Организационна структура 46
8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата 46
8.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента 47
9. Недвижима собственост, заводи и оборудване 47
9.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях 47
9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на Емитента 48
10. Операционен и финансов преглед 48
10.1. Финансово състояние 48
10.2. Резултати от дейността..... 51
11. Капиталови ресурси 52
11.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента 52
11.2. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансиране на Емитента 56
11.3. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента 56
11.4. Информация за очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите на Емитента за извършване на бъдещи инвестиции и планирано закупуване на материални дълготрайни активи 56
12. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии 57
13. Информация за тенденциите 57
13.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта 57

13.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година 62
14. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите..... 62
15. Административни, управителни и надзорни органи 63
15.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент 63
15.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи..... 65
16. Възнаграждение и компенсации 65
16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност..... 66
16.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл 67
16.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета 67
16.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация..... 67
17. Заети лица..... 68
17.1. Брой на заетите лица в края на периода или средния брой за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта..... 68
17.2. Акционерни участия и стокови опции 68
17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента 68
18. Мажоритарни акционери 69
18.1. Информация за името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице..... 69
18.2. Информация дали главните акционери на Емитента имат различни права на глас 69
18.3. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол 69
18.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента 69
19. Транзакции между свързани лица..... 69
20. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби..... 70
20.1. Историческа финансова информация..... 70
20.2. Проформа финансова информация 70
20.3. Финасови отчети..... 71
20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация 71
20.5. Откога е последната финансова информация 73
20.6. Междинна и друга финансова информация..... 73
20.7. Политика по отношение на дивидентите..... 73
20.8. Правни и арбитражни производства 73

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента 74
21. Допълнителна информация по Приложение I от Регламент ЕО 809/2004... 74
21.1. Акционерен капитал 74
21.2. Учредителен договор и Устав 74
22. Значителни договори 80
23. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес 80
23.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента. 80
23.2. Информация от трета страна..... 80
24. Информация за участията..... 80
25. Описание на инвестиционните цели на Дружеството 80
26. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения..... 81
27. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи 82
28. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите имоти..... 82
29. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания: 83
29.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти. 83
29.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти. 84
29.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация..... 84
29.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти 85
29.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти 85
29.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори..... 86
29.7. Оценка на недвижими имоти..... 86
29.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда 90
30. Данни за банката-депозитар 90
30.1. Основни данни 90
30.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване 90
31. Данни за обслужващото дружество..... 91
31.1. Основни данни 91
31.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество..... 91
31.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване 92
32. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти..... 93
32.1. Имена на оценителите за предходните 3 години 93
32.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите..... 93
33. Допълнителна информация за разходите на дружеството..... 94

33.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството 94
33.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество 94
34. Съществена информация 95
34.1. Декларация за оборотния капитал 95
34.2. Капитализация и задлъжнялост 95
34.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията 97
34.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията 97
35. Информация за ценните книжа 98
35.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number) 98
35.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа 98
35.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите 99
35.4. Валута на емисията на ценните книжа 99
35.5. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права 99
35.6. Посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа 102
35.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии 102
35.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа 102
35.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа 104
35.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година 104
35.11. Данъчно облагане 104
36. Условия на предлагането 108
36.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането 108
36.2. План за пласиране и разпределение 117
36.3. Ценообразуване 119
36.4. Пласиране и поемане 120
37. Допускане до търговия и договорености за търговия 120
37.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия 120
37.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия 121
37.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар 121
37.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава” 121
37.5. Стабилизация 121
38. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане ..121
39. Разходи по публичното предлагане 121
40. Разводняване на стойността на акциите 122

41. Допълнителна информация по Приложение III от Регламент ЕО 809/2004124
41.1. Ако в Проспекта за първично публично предлагане на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите 124
41.2. Индикация за друга информация в Проспекта за първично публично предлагане на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад 124
41.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта първично публично предлагане на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв 124
42. Показвани документи 124

1. Резюме

Раздел А – Въведение и предупреждения

А.1 Въведение и предупреждения

Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Раздел Б – Емитент и всеки гарант

Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Дружеството е „Премиер фонд” АДСИЦ, което се изписва на латиница PREMIER FUND REIT. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

Б.2 Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейност-та си. Страна на регистрация

„Премиер фонд” АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. ул. „Цар Асен” № 5, ет. 2

Б.3 Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари

Предметът на дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ съгласно неговия Устав 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. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 245 – ДСИЦ от 29.03.2006 г.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

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.

Съгласно Устава на „Премиер фонд“ АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.
- Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.
- Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

„Премиер фонд” АДСИЦ може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

В съответствие с ограничението посочено в чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ „Премиер фонд“ АДСИЦ инвестира в единствено в недвижими имоти на територията на Република България.

Б.4а Актуални тенденции в отрасъла

Секторът на търговията с недвижими имоти и строителството бяха в основата на повишението на благосъстоянието на населението в годините преди влизането на страната ни в ЕС. Вследствие на стремителния ръст сектора беше изложен на риск от прегряване и развитието на глобалната финансова криза доведе до сериозен спад в цените на всички видове имоти – жилищни, търговски, туристически и т.н.

През последните години обаче отново се забелязва тенденция на ръст в цените на имотите, следствие на повишение на търсенето, подкрепен и от ръст в банковото кредитиране.

По данни от НСИ общият индекс на цените на жилищата в страната на тримесечна база е достигнал 126.15 в края на четвъртото тримесечие на 2018 г. при индекс 100 към края на 2015 г. Индексът на цените на жилищата за шестте града в България с население над 120 000 жители показва най-висок ръст в столицата София до 135.25 пункта, следван от гр. Пловдив 134.47 , Стара Загора 128.46 , Варна 126.07 , Русе 126.95 и на последно място е гр. Бургас със стойност на индекса 118.23

Забелязва се и ръст при стартиращите проекти в сектора на ваканционните имоти. След отдърпването на инвеститорите от Великобритания и Русия, които бяха основните купувачи през последното десетилетие, се забелязва повишен интерес от страна на местни инвеститори.

Подобрението на заплащането на хората от средната класа им даде възможност да закупят имот с помощта на банково кредитиране. Това доведе до един устойчив ръст в цените на недвижимите имоти съчетан с ръст в осъществените сделки.

Б.5 Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея.

„Премиер фонд“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

Б.6 Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акцио-нерите на Дружес-твото. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството.

В следващата таблица са описани всички акционери на „Премиер фонд” АДСИЦ, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 30.06.2019 г.:

Наименование	Права на глас към 30.06.2019	Дял от капитала
Де Ново ЕАД	126 636	19.48%
ДФ С-Микс	61 000	9.38%
УПФ Съгласие АД	40 860	6.29%

ИП Де Ново ЕАД притежава 19.48% от Дружеството. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД притежава чрез управлявания от него фонд Универсален пенсионен фонд „Съгласие“ – 6.29 %. Управляващо дружество “Капман Асет Мениджмънт” АД , притежава чрез управлявания от него договорен фонд ДФ С-Микс 9.38%.

Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година; все пак представянето на годишния баланс изпълнява изискването за сравнителна балансова информация. Информацията се

Основни финансови показатели и Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на „Премиер фонд” АДСИЦ за периода 2016 – 2018 г. и междинни данни към 30.06.2019 г. съпоставени със същия период от предходната 2018 г.

Информацията, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. е извлечена от одитираните годишни финансови отчети, а информацията за периодите завършващи към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г. е извлечена от междинните неодитирани финансови отчети, изготвени към посочените дати.

Отчет за финансовото състояние на „Премиер фонд” АДСИЦ

Показатели	Отчетен период				
(хил. лв.)	2016 г.	2017 г.	2018 г.	30 юни	
				2018 г.	2019 г.
АКТИВИ	*(одитирани данни)*			*(неодитирани данни.)*	
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	**15 196**	**34 302**	**42 000**	**42 723**	**42 000**
Инвестиционни имоти	15 196	34 302	42 000	42 723	42 000
ТЕКУЩИ АКТИВИ	**262**	**2 713**	**8 537**	**3 388**	**7 845**
Инвестиционни имоти държани за продажба	-	2 053		-	-

придружава от описание в свободен текст на съществените промени на финансовото състояние на Емитента и оперативните резултати по време на обхванатия от ключовата финансова информация минал период или след него.

Търговски и други вземания	246	644	8 510	3 343	7 780
Парични средства и парични еквиваленти	16	16	27	45	65
ОБЩО АКТИВИ	**15 458**	**37 015**	**50 537**	**46 111**	**49 845**
КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**3 262**	**4 589**	**6 618**	**4 664**	**6 925**
Акционерен капитал	650	650	650	650	650
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	2 612	3 939	5 968	4 014	6 275
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	**11 131**	**29 914**	**40 915**	**39 695**	**40 661**
Задължения по облигационен заем	-	20 000	20 000	19 981	20 000
Задължения по банкови заеми	11 131	9 914	20 915	19 714	20 661
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	**1 065**	**2 512**	**3 004**	**1 752**	**2 259**
Задължения по банкови заеми	184	1 231	1 450	744	1 122
Задължения по облигационен заем	-	57	709	50	703
Търговски и други задължения	881	1 224	845	958	434
ОБЩО ПАСИВИ	**12 196**	**32 426**	**43 919**	**41 447**	**42 920**
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**15 458**	**37 015**	**50 537**	**46 111**	**49 845**

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на „Премиер фонд” АДСИЦ

Показатели	**Отчетен период**				
(хил. лв.)	**2016 г.**	**2017 г.**	**2018 г.**	**30 юни**	
				2018 г.	**2019 г.**
	(одитирани данни)			***(неодитирани данни.)***	
Приходи от продажби	295	381	3 600	-	-
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	60	109	49	73
Други приходи	-	24	510	180	1 557

Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 938	2 024	2 256	1 100	-
Балансова стойност на продадените активи	(358)	(400)	(1 789)	-	-
Общо приходи	**3 245**	**2 089**	**4 686**	**1 329**	**1 630**
Финансови разходи	(133)	(615)	(2 225)	(1 078)	(1 110)
Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(360)	(40)	(172)
Разходи за персонала	(7)	(38)	(70)	(32)	(41)
Разходи за материали	-	-	(1)	-	-
Обезценка	-	-	(1)	-	-
Други разходи	-	-	-	(104)	-
Общо разходи	**(567)**	**(762)**	**(2 657)**	**(1 254)**	**(1 323)**
Печалба/(Загуба) за перида	**2 678**	**1 327**	**2 029**	**75**	**307**
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	**2 678**	**1 327**	**2 029**	**75**	**307**
Доход на акция (в лева)	**4.12**	**2.04**	**3.12**	**0.12**	**0.47**

** Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд” АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.*

Облигационен заем:

„Премиер фонд” АДСИЦ е емитирало 20 000 облигации с номинална стойност 1 000 лв. всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „Премиер фонд” АДСИЦ от 07.12.2017 г. Емисията е първа за дружеството. Датата на емитиране на облигациите 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). Датите на лихвените плащания са както следва: 15.06.2018 г., 15.12.2018 г., 15.06.2019 г., 15.12.2019 г., 15.06.2020 г., 15.12.2020 г., 15.06.2021 г., 15.12.2021 г., 15.06.2022 г., 15.12.2022 г., 15.06.2023 г., 15.12.2023 г., 15.06.2024 г., 15.12.2024 г., 15.06.2025 г., 15.12.2025 г.

Датите на главничните плащания са както следва: 15.06.2021 г., 15.12.2021 г., 15.06.2022 г., 15.12.2022 г., 15.06.2023 г., 15.12.2023 г., 15.06.2024 г., 15.12.2024 г., 15.06.2025 г., 15.12.2025 г.

Към датата на изготвяне на Проспекта, Дружеството е процес на осигуряване на паричен ресурс за заплащане на третото лихвено плащане на емисия облигации с ISIN BG2100024178. Ръководството приоритетно е предприело за целта необходимите действия , без те да се отразяват негативно върху инвестиционната програма на „Премиер фонд” АДСИЦ , носейки съществени загуби и пропуснати ползи в дългосрочен аспект.

Няма други неплатени погасителни вноски във връзка с лихвено или главнично плащане по горепосочената емисия, както и при обслужването на останалите задължения свързани с външно финансиране под формата на банкови заеми , посочени по-долу.

Датата на падеж на емисията е 15.12.2025 г.

Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към 30.06.2019 г.:

Вид и цел	Размер на кредита в лева	Краен срок на погасяване	Лихвен %	Предоставени гаранции
Инвестиционен, придобиване на имот	5 200 000	25.08.2026 г.	РЛПККК(референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) на банката плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	6 100 000	20.10.2023 г.	Променлив БЛП(Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	9 800 000	30.01.2020 г. с опция за удължяване с 8 години	РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	3 207 561	20.12.2028 г.	EURIBOR плюс надбавка	Ипотека

Инвестиционните имоти, представляващи търговски и бизнес имоти, притежавани от Дружеството към 30.06.2019 г. са на обща стойност 41,706 хил. лв. и са обект на ипотеки за обезпечаване лихвоносни банкови заеми. Съгласно клаузите на договорите за банков кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задлъжнялост).

Б.8 Проформа финансова информация.

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

Б.9 Прогнозна информация за

Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

печалбата на Дружеството.

Б.10 Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.

В одиторския доклад за 2018 г. изготвен от Приморска одиторска компания" ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев" No 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез Валентина Ненова Николова-Иванова, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. Варна, ул. "Ген.Колев" № 104, ет.5, ап.31 в частта квалифицирано мнение е отразено следното становище:

„По наше мнение, с изключение на възможния ефект по въпроса , описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение", годишният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършващи на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (ЕС).

База на изразяване на квалифицирано мнение.

Както е оповестено т. 4 от Приложението към годишния финансов отчет, дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 42,000 хил. лв., които се оценяват по справедлива стойност към датата на отчета за финансовото състояние. За тяхното определяне Дружеството използва услугите на лицензирани оценители притежаващи значителен професионален опит в сферата на пазарните оценки. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и убедителни доказателства относно оценката на пазарните стойности на инвестиционни имоти с балансова стойност 9,005 хил. лв. към 31 декември 2018 година, поради спецификите в местоположението им и липса на надежни данни за реални сделки или продажни цени на сходни имоти. по тази причина ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиционни имоти, върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2018 година и за годината, завършваща към тази дата.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет".Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит(ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме , че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение."

Б.11 Обяснение, ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване

„Премиер фонд" АДСИЦ разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност. Средствата от настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех ще бъдат използвани за развиване на дейността на Дружеството.

на текущите изисквания.

Раздел В – Ценни книжа

В.1 Вид и клас ценни книжа. Идентификационе н номер.

Предмет на публичното предлагане са 1 150 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Премиер фонд” АДСИЦ е BG1100009064. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативен пазар на БФБ (BaSE) под код 4PR.

В.2 Валута на емисията.

Емисията акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ е деноминирана в български лева.

В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 650 000 лева с емитирани и изцяло изплатени 650 000 броя акции с номинална стойност на една акция 1 лв.

В.4 Описание на правата, свързани с ценните книжа.

Всяка обикновена акция на „Премиер фонд” АДСИЦ носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избиран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

Права на миноритарните акционери – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

B.5 Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа.

Всички акции от капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

B.6 Посочване на регулирания пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия. Всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани.

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 650 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативен пазар на БФБ (BaSE). Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ са или ще бъдат търгувани.

B.7 Политика по отношение на дивидентите.

„Премиер фонд” АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Съгласно чл. 115в , ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Съгласно чл. 64, ал. 3 от Устава на „Премиер фонд” АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ.. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

За 2016 г. и 2017 г. и Дружеството не е разпределяло дивиденти на своите акционери, поради факта че след преобразуване на финансовия резултат за 2016 г. в размер на 2 678 хил. лв. и за 2017 г. в размер на 1 327 хил. лв. съгласно разпоредбите на чл. 10 , ал. 3 от ЗДСИЦ не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат. Съгласно решение на редовно годишно ОСА, проведено на 12.06.2019 г., поради същата причина такъв дивидент не е разпределен и за финансовата 2018 г.

Раздел Г – Рискове

Г.1 Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за

Рисковете, на които е изложено „Премиер фонд” АДСИЦ могат да се разделят на **систематични**, произтичащи от макроикономическата и бизнес среда и **несистематични** – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира.От друга страна съществуват **рискове свързани с ценните книжа** - рисковете следствие на направената инвестиция в точно този тип финансови активи.

Емитента или неговия отрасъл.

Систематични са следните рискове рискове - политически риск**,** неблагоприятни промени в данъчните и други закони , риск от забавен икономически растеж, риск от безработица, кредитен риск, валутен риск, инфлационен риск, риск от настъпване на форсмажорни събития, риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;

Несистематични са:

- специфични рискови фактори за отрасъла, в който емитентът оперира включващи намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване, рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството, рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии, рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти, рискове от забава при придобиването на имоти, рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти, рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда, свободни имоти и необходимост от преустройство, рискове, свързани със строителство/ремонтиране на недвижими имоти, риск от непокрити от застраховки загуби, рискове, свързани с използването на дългово финансиране, свиване на потребителското търсене в икономиката, потенциални отговорности за замърсяване на околната среда, рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти и
- рискове, специфични за Дружеството включващи кредитен риск, ликвиден риск, риск свързан с управленска политика на Дружеството, риск свързан с финансиране на инвестициите в недвижими имоти, риск от загуба на ключови служители, оперативен риск , риск свързан с Финансиране на инвестициите в недвижими имоти, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти, Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество, риск от неетично и незаконно поведение, Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните, риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити.

Г.3 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа.

Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството включват:

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа – възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа.

Ценови риск – пазарната стойност на акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на регулиран пазар се определя на базата на търсенето и предлагането. Цената на акциите се влияе и от икономическите и финансовите резултати на Емитента и от другата публично оповестена информация, както и от външни за него фактори, оказващи влияние на капиталовите пазари в страната, върху които Емитента не може да влияе. В резултат на това не може да се гарантира постигане или поддържане на определена цена на предлаганите акции.

Ликвиден риск – не е сигурно, че за акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект ще бъдат търгувани активно на регулирания пазар на БФБ. При желание за продажба на акциите, които инвеститора е придобил е възможно той да претърпи загуби, в следствие на недостатъчно търсене или на достатъчно търсене, но на цени по-ниски от пазарните.

Риск от разводняване на капитала – издаването на нови емисии акции, с емисионна цена по-ниска от балансовата стойност на акция

води до намаляване на печалбата на издадените от дружеството обикновените акции и на тяхната балансова стойност. Същият ефект може да има конвертирането в акции на издадени конвентируеми облигации или упражняването на варанти.

Други съществени рискове свързани с инвестициите в акции са: риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане; инфлационен риск; валутен риск; риск от неизплащане на дивидент; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа,риск от значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.

Раздел Д - Предлагане

Д.1 Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията. Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 12 060 071 лева, след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 14 929 лв. и се поемат изцяло от „Премиер фонд” АДСИЦ.

„Премиер фонд” АДСИЦ или „Де Ново” ЕАД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

Д.2а Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер.

Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е 12 060 071 лв.

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде инвестирана в имоти в гр. Русе, гр. София и по Черноморието с цел постигане на максимална диверсификация по отношение на регионалното разпределение на активите в портфейла на „Премиер фонд” АДСИЦ. Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация. Приоритет в инвестиционните планове на Дружеството, включват :

- реконструкция , разширение и модернизация на хотел „Хаваи“ , 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 мащабността;
- 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 за реализиране на максимална заетост и усвояване на наемните площи.

Д.3 Условия на публичното предлагане.

Предмет на публичното предлагане са 1 150 000 (милион сто и педесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в с публикацията му на на интернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg), както и на интернет страниците на „Премиер фонд” АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 1.76923077 нови акции.

Всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 0.56521739 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 10.50 /десет лева и педесет стотинки/ лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 1.76923077. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 700 000(седем стотин хиляди) нови акции.

Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 9 (девет) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. В случай, че крайната дата за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата ще се счита първия следващ работен ден Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „Де Ново” ЕАД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен

аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Премиер фонд” АДСИЦ разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 1126, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Премиер фонд” АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Ако всички нови акции бъдат записани и платени преди крайната дата на подписката, дружеството ще обяви прекратяване на подписката като уведоми КФН и предприеме необходимите действия за регистрирането на увеличението на капитала и новите акции в Търговския регистър, ЦД, КФН и БФБ.

Д.4 Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси.

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличението на капитала ИП „Де Ново” ЕАД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на Емитента, тъй като е уговорено в твърд размер. С изключение на обстоятелството, че ИП „Де Ново” ЕАД е и акционер в „Премиер фонд” АДСИЦ с 19.48 % дялово участие , не е известно на Емитента да съществуват други интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

Д.5 Предложител на ценните книжа. Блокиращи споразумения.

Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „Де Ново” ЕАД е упълномощен от „Премиер фонд” АДСИЦ да извърши всички необходими процедури по първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.

Д.6 Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез

	Преди емисията (към 30.06.2019 г.)	След увеличение с минималния брой акции	След увеличение с пълния брой акции

записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.

Обща сума на активите (хил. лв.)	49 845	57 180	61 905
Общо пасиви (хил. лв.)	42 920	42 920	42 920
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	6 925	14 260	18 985
Брой акции в обръщение (бр.)	650 000	1 350 000	1 800 000
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	10.65	10.56	10.55
Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)		**-0.85%**	**-0.94%**

** Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.*

Източник: Междинен финансов отчет на Дружеството към 30.06.2019 г.

Към 30.06.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Премиер фонд” АДСИЦ е 6 925 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 10.65 лв. С оглед на факта, че предлаганата емисионна цена е по-ниска от балансовата стойност на една акция се получава разводняване на капитала. При записване на минималния брой акции, при който записването ще бъде успешно нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 7 335 хил. лв. (700 000 нови акции по емисионна цена 10.50 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 14 260 хил. лв. Общо емитираните акции ще бъдат 1 350 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 10.56 лв. за акция.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 12 060 хил. лв. (1 150 000 нови акции по емисионна цена 10.50 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 18 985 хил. лв. В този случай общо емитираните акции ще бъдат 1 800 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 10.55 лв. за акция Въпреки разводняването на капитала интересите на сегашните инвеститори не се накърняват, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Премиер фонд” АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 63.64% от 0.000154 % до 0.000056 % (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и със 51.95 % до 0.000074 % (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

„Премиер фонд” АДСИЦ или „Де Ново” ЕАД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

2. Рискови фактори

Преди да инвестират в акции на „Премиер фонд” АДСИЦ, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на акциите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството.

Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от операциите или финансовото му състояние. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат този документ изцяло и да не разчитат само на информацията, изложена в този раздел.

Дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на ЗДСИЦ и е контролирана от КФН.

Рисковете, на които е изложено „Премиер фонд” АДСИЦ могат да се разделят на систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда и несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира. От друга страна съществуват рискове свързани с ценните книжа - рисковете следствие на направената инвестиция в точно този тип финансови активи.

I. Систематични рискове – Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Емитентът функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Такива рискове са: политически риск, неблагоприятни промени в данъчните и други закони , риск от забавен икономически растеж, риск от безработица, кредитен риск, валутен риск, инфлационен риск, риск от форсмажорни обстоятелства; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху

икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Основните политически рискове за България засягат:

• Стабилността на българското правителство.

• Бавното възстановяване от икономическата криза. В тази насока следва да се обърне внимание на: действителния растеж – дали ще отговори на правителствените прогнози, очакваното покачване на износа, възможността на правителството да взима изгодни заеми на международните пазари, полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.

• Извършените реформи и оптимизирането на процеса по усвояване на средства от ЕС. Наблюдение на: реформите в неефективните пенсионно-осигурителни системи, здравната система и образованието, административната координация при финансирането на проекти от ЕС, подобряване процеса на отпускане, координиране и управление на средствата по европейски програми.

• Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори.

• Оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.

• Правителствата се ангажират с декларираме, че ще продължават да провежда консервативна и дисциплинирана фискална политика, поддържаща референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в трансфера на публични финанси.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. След решение на финансовите министри на Еврогрупата от месец юли, 2018 г., България преминава в много важен етап на интеграция в Европейския съюз като започва процес на присъединяване към банковия съюз, след подаване на заявление от българска страна. Очаква се процесът да продължи около година и при приключването му страната едновременно да се присъедини и към банковия съюз, и към чакалнята за еврозоната, ERM II. С присъединяването към банковия съюз, България поема следните конкретни ангажименти - влизане в Банковия съюз, засилване на банковия надзор, на макропруденциалния надзор, на небанковия финансов сектор, на борбата с прането на пари, на управлението на държавните предприятия и уреждането на проблемите с несъстоятелността. Не се очакват промени и по отношение на водената до момента данъчна политика относно облагане на доходите на физическите и юридическите лица, включително и във връзка с осъществените от тях сделки на капиталовия пазар, тъй като тя е от съществено значение за привличането на чуждестранни инвестиции.Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Еврозоната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект.

Риск от забавен икономически растеж

Макроикономическата обстановка в България би могла да се характеризира като стабилна:

- България е демократична република, член на ЕС, НАТО и Световната търговска организация;
- Левът е фиксиран към еврото на ниво 1.95583 под режим на валутен борд;
- България разполага с едни от най-ниските нива на държавен дълг в Европа от 20.47% от БВП към края на ноември 2018 г., което далеч под горния праг на Маастрихтския критерий за конвергенция от 60%;
- Кредитният рейтинг на България е BBB- положителна перспектива (S&P 2019 г.); Baa2 стабилна перспектива (Moody's 2017 г.) и BBB положителна перспектива (Fitch 2019 г.).

България в структурно отношение представлява отворена икономика, обусловена в последните години от високото тегло на износа при формирането на Брутния вътрешен продукт - над 50 %. Поради това икономическото развитие на страната зависи от международните условия и най-вече от състоянието на основния търговски партньор на България – страните от ЕС.

В същото време външните рискове за икономиката ни се засилват – протекционистичната политиката на САЩ по отношение на външната търговия водеща до „търговски войни", санкциите срещу Русия, напускането на Великорбитания на ЕС и свързаните с това неуспешни и непридвидими преговори, икономическото и политическо напрежение в Турция.

Риск от безработица

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

Изминалата 2018 г. бележи исторически най-ниските стойности на броя регистрирани безработни в България. Административната статистика на Агенцията по заетостта показва, че средномесечният им брой през миналата година е бил 202 995 – с 33 757 по-малко в сравнение с 2017 г. Така средногодишната безработица през 2018 г. се установява на равнище от 6,2%, като спрямо предходната година коефициентът се е понижил с един процентен пункт.

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си.

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Отчитаният ръст в икономиката ни през последните години съчетан със сравнително ниските нива на задлъжнялост бяха достатъчна причина наскоро две от рейтинговите агенции, оценяващи държавния дълг да повишат неговата оценка.

Към датата на изготвяне на Проспекта, на сайта на Министерство на финансите са публикувани актуалните нива на кредитния рейтинг на Република България :

Standard & Poor's

– Дългосрочен кредитен рейтинг в чуждестранна валута: BBB-

– Краткосрочен кредитен рейтинг в чуждестранна валута: A-3

– Дългосрочен кредитен рейтинг в местна валута: BBB-

– Краткосрочен кредитен рейтинг в местна валута: A-3

Перспектива: Положителна

Moody's

– Дългосрочен кредитен рейтинг в чуждестранна валута: Baa2

– Дългосрочен кредитен рейтинг в местна валута: Baa2

Перспектива: Стабилна

Fitch

– Дългосрочен кредитен рейтинг в чуждестранна валута: BBB

– Краткосрочен кредитен рейтинг в чуждестранна валута: F2

– Дългосрочен кредитен рейтинг в местна валута: BBB

Перспектива: Положителна

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. При закупуването на недвижими имоти , както и във връзка с разплащания свързани с основната дейност на Дружеството, във валути различни от лев и евро „Премиер фонд” АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове.

„Премиер фонд” АДСИЦ има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е.

инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

Период	2015	2016	2017	2018
Общ индекс на потребителските цени	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%

Източник: Национален статистически институт

За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световните пазар. След 2017 г. се отчита постепенно постепенно връщане към умерен темп на инфлация, като очакванията за запазване на тенденцията се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

II. Несистематични рискове – Несистематичните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Емитента и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Емитентът и рискови фактори, специфични за Емитента.

Специфични рискови фактори за отрасъла, в който емитентът оперира

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

Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Част от реализираните от „Премиер фонд” АДСИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. Едва в последните две години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.

Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Премиер фонд” АДСИЦ минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Премиер фонд” АДСИЦ се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ" при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застраховано покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ.

Рискове от забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Дружеството.

Дружеството съобразява инвестиционната си стратегия с ликвидния риск като се стреми да инвестира в недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и същевременно сключва договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването й на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

Рискове, свързани със строителство/ремонтиране на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на „Премиер фонд” АДСИЦ предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал да се влагат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

Риск от непокрити от застраховки загуби

Съгласно чл. 17 ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

„Премиер фонд” АДСИЦ финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденти.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някой от планираните ефекти за Дружеството.

Свиване на потребителското търсене в икономиката

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „Премиер фонд” АДСИЦ планира да управлява и редуцира този риск прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини.

Рискове, специфични за Дружеството

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо

дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството. Управлението на ликвидния риск за Дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

Управленска политика на Дружеството

Бъдещото развитие на „Премиер фонд” АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Премиер фонд” АДСИЦ се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;

Риск от загуба на ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;

Оперативен риск

Отнася се до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството или проблеми в текущия контрол. Доколкото „Премиер фонд” АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, Банката – депозитар и управителния орган на Дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „Премиер фонд” АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващото дружество и Банката – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите;

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие паричен ресурс при изгодни условия, навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка „Премиер фонд” АДСИЦ се стреми да планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране;

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите

и изходящи парични потоци в „Премиер фонд” АДСИЦ, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент;

Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При избора му Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал;

Неетично и незаконно поведение

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Премиер фонд” АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Премиер фонд” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Премиер фонд” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити загуби

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

III. Рискове свързани с ценните книжа - рисковете следствие на направената инвестиция в точно този тип финансови активи.

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат - очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденти и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Премиер фонд” АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса” АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори - търсене и предлагане, резултати от дейността на предприятието, сравнение с доходността и представянето на други дружества.

Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане

Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране,

чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане

Ценови риск

Цената на акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ търгувани на регулиран пазар зависи от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от дружеството информация. Цената на акциите може да нараства или намалява в следствие на гореописаните фактори. Рискът за акционерите на „Премиер фонд” АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат по-продължителни и с по-големи изменения от очакванията на инвеститорите. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на горепосочените фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Премиер фонд” АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Ликвиден риск

Съществува несигурност за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ. Липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството би могло да доведе до понижение в цената им, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е

фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба. Съгласно ЗДСИЦ минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преоценка на активите, не подлежи на разпределяне като дивидент, тъй като няма получен реален паричен поток.

Риск от разводняване на капитала

„Премиер фонд“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство и правилата на БФБ, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите. „Българска фондова борса” АД е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в Европейския регион, Великобритания, САЩ и други страни. В тази връзка, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на борсата. Пазар с ниска ликвидност е уязвим от спекулативна дейност. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност. Цените на акциите могат да бъдат манипулирани с относително малки като обем (стойност) сделки. Следователно няма гаранция, че акциите на дружеството ще се търгуват активно, а ако това се случи, може да нарастне волатилността на цената им.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат борсовата цена на акциите на Дружеството. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Премиер фонд” АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Риск от волатилност

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Премиер фонд” АДСИЦ не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

3. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Премиер фонд” АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителният директор Антония Стоянова Видинлиева, представляващ „Премиер фонд” АДСИЦ, съответно Изпълнителният директор на ИП „Де Ново” ЕАД , със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Христо Белчев” № 28 , Йордан Дамянов Попов и Симеон Методиев Петков, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността й, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по акциите.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на Емитента, а именно Деница Димитрова Кукушева, Десислава Великова Иванова и Антония Стоянова Видинлиева, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на Съвета на директорите на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

„Премиер фонд” АДСИЦ се представлява от изпълнителния директор Антония Видинлиева.

Съставителя на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г. е Мария Александрова Илиева, която не е служител на Емитента. Силвия Душкова Николова е съставителя на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. и междинните финансови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г. Посочените по-горе лица, в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с членовете на СД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети.

Регистрирания одитор „Приморска Одиторска Компания “ ООД със седалище и адрес на управление гр. Варна , ул. „Генерал Колев“ No 104, ет. 5, ап. 32, заверил годишния индивидуален финансов отчет на Емитента за 2016 г. , 2017 г. и 2018г.

отговаря за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Емитента.

4. Законово определни одитори

4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. са одитирани от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ No 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез регистрирания одитор Илия Неделчев Илиев, регистрационен № 0483 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и служебен адрес гр. Варна, бул. "Ген. Колев" № 104, ет. 5, ап. 32.

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. са одитирани от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ No 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез Валентина Ненова Николова-Иванова, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. Варна, ул. "Ген.Колев" № 104, ет.5, ап.31.

4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени.

5. Избрана финансова информация

Финансова информация за Емитента, изложена по-долу за 2016 г., 2017 г. и.2018 г. е извлечена от одитираните годишни финансови отчети, а информацията за периодите завършващи към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г. е извлечена от междинните неодитирани финансови отчети.

№	Показатели	Към 31 декември			Към 30 юни	
		2016	2017	2018	2018	2019
	(хил. лв.)	*(одитирани данни в хил. лв.)*			*(неодитирани данни в хил. лв.)*	
	Общо приходи	3 245	2 089	4 686	1 329	1 630
	Общо разходи	(567)	(762)	(2 657)	(1 254)	(1 323)
	Печалба/(Загуба) за перида	2 678	1 327	2 029	75	307
	Доход на акция (в лева)	4.12	2.04	3.12	0.12	0.47
1	Собствен капитал	3 262	4 589	6 618	4 664	6 925
	- Акционерен капитал	650	650	650	650	650
	- Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	2 612	3 939	5 968	4 014	6 275
2	Обща сума на актива	15 458	37 015	50 537	46 111	49 845
3	Нетекущи пасиви	11 131	29 914	40 915	39 695	40 661

4	Текущи пасиви	1 065	2 512	3 004	1 752	2 259
	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	0.211	0.124	0.131	0.101	0.139
	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)	0.789	0.876	0.869	0.899	0.861
	Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))	0.267	0.142	0.151	0.113	0.161
	Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)	3.739	7.066	6.636	8.887	6.198

* *Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд” АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.*

6. Информация за Емитента

6.1. История и развитие на Емитента

6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Премиер фонд” АДСИЦ, което се изписва на латиница Premier Fund REIT.

6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

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.

6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

„Премиер фонд” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 11.01.2006 г. и е регистрирано с Решение № 635 от 27.01.2006 г. по фирмено дело № 322/2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището

„Премиер фонд” АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 245 – ДСИЦ от 29.03.2006 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Цар Асен” № 5, ет. 2; тел./факс: + 359 885 831 898; електронна поща: office@4pr.eu.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално - Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Търговски закон и Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, Регламент 809/2004 на Европейската комисия, Регламент 1787/2006 на

Европейската комисия, Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху доходите на физическите лица, Валутен закон.

„Премиер фонд” АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска фондова борса“ АД. Борсовият код на дружеството е 4PR. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Силвия Душкова Николова, телефон за връзка: + 359 885 831 898, електронна поща: office@4pr.eu. Интернет страницата на дружеството е: www.4pr.eu .

6.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

✓ задължителното по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел увеличение на капитала до 650 000 лева приключи успешно на 23 юни 2006 година, като всички права бяха 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;

✓ на 28 септември 2006 година Съветът на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на дружеството с 16 250 000 лева на 16 900 000 лева, което приключи неуспешно;

✓ 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 2017г. 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)

✓ през 2018 г. разширава 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.

От 01.01.2016 г. до датата на изготвяне на този документ:

- 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 искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента

6.2. Инвестиции

6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта

Като дружество със специална инвестиционна цел, основната дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ се състои в продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което принципно няма основни и регулярни доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

Главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода 2016 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект:

✓ 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. 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.;

✓ през 2018 г. разширава 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;

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

✓ 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.

Дружеството към датата на изготвяне на настоящия Проспект притежава портфейл от активи, намиращи се в различни региони на Република България – столицата София, град Русе, град Априлци, град Балчик и гр. Добрич.

6.2.2. Информация относно главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското им разпределение и методите за финансирането им

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде инвестирана 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 . Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация. Приоритет в инвестиционните планове на Дружеството, включват :

• реконструкция , разширение и модернизация на хотел „Хаваи“ , 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 за реализиране на максимална заетост и усвояване на наемните площи.

Източниците на средства необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени по-горе са емисията акции, за които се иска одобрение . В случай, че не бъде записан пълния размер на емисията, бъдещата дейност на Дружеството ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществят чрез продажби на инвестиционни имоти и привлечени средства. В този случай е възможно реализирането на бъдещите инвестиции в по-дълъг времеви период.Информация относно бъдещите инвестиции на Емитента, за които неговите органи за управление са поели твърди ангажименти.

Освен горепосочените в точка 6.2.2 след 30.06.2019 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не е поемал допълнителни ангажименти за бъдещи инвестиции.

7. Преглед на стопанската дейност

7.1. Основна дейност

7.1.1. Кратко описание на основните дейности на Емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Предметът на дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 245 – ДСИЦ от 29.03.2006 г.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

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.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2016 г., 2017 г. и 2018 г.), както и към датата на настоящия Проспект, Дружеството генерира приходите си от продажба на имоти и от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем. През 2016 г. приходите от продажба на инвестиционни имоти са 295 хил. лв., а размерът на приходите от наеми е 12 хил. лв. През 2017 г. приходите от продажба на инвестиционни имоти са 381 хил. лв., а приходите от наеми са 60 хил. лв. През 2018г. приходите от продажба на инвестиционни имоти са 3 600 хил. лв., а размерът на приходите от наеми е 109 хил. лв. Към второто тримесечие на 2019 г. приходите от наеми на инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 73 хил. лв и отчетени други приходи в размер на 1 557 хил. лв. , свързани с договори

за покупко-продажба на недвижими имоти и договор във връзка с изпълнение на инвестиционен проект.

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, са описани подробно в т. 2 от настоящия документ.

7.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

„Премиер фонд” АДСИЦ не е въвеждало или разработвало нови продукти и услуги, извън тези по основния предмет на дейност на Дружеството.

7.2. Главни 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 две-три години Емитентът е ориентирал инвестициите си към жилищни сгради, хотели и административни сгради. Дружеството възнамерява да продаде административната сграда или да я отдаде под наем в зависимост от проявения от инвеститорите интерес.

Основните пазари, на които оперира Дружеството са:

Жилищни имоти

По данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията, за 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил., а за изминалата 2018 г. понижението е 0.84% при стойност от 212 хил.

Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди.

Хотели и хотелски комплекси

Съобразно стратегията за диверсифициране на портфейла си, „Премиер фонд” АДСИЦ е инвестирало в изграждането и закупуването на недвижими имоти в различни райони на Черноморието и Витоша. Бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо експлоатиране на подобни обекти. Очакванията за положително развитие на туризма в бъдеще, както в планинските, така и в морските курорти ни дават основание да смятаме, че избраната стратегия би била успешна.

Административни сгради и логистични площи

Търсенето на индустриални площи в България изпреварва предлагането и през 2018 г. според анализи на Colliers и Forton за пазара на складови и производствени имоти в края на миналата година. Преразглеждат се замразените планове за логистични комплекси и се възобновява строителството им , т.к. на пазара има глад за големи и модерни площи.През последните години се забелязва тенденция, някои органи на местното управление и представителства на компании за комунални услуги да използват наемни площи, в които да предоставят своите услуги за граждани. Това предоставя възможност на компании инвестиращи в недвижими имоти да изграждат такива и да ги предоставят под наем на посочените организации.

Търговски площи

Към изгражданите ваканционни имоти, с цел допълнителен доход, повишаване атрактивността и качеството на услугите, Дружеството изгражда и ще експлоатира търговски площи. Развитието на търговските площи е в голяма степен зависимо от развитието на ваканционните комплекси, където те са разположени.

Недвижими имоти с предназначение за търговски площи, разположени в оживени райони с потенциал за получаване на доход от утвърдени търговски вериги, също попадат в инвестиционния обсег на Дружеството.

Ваканционни имоти

Въпреки последиците от глобалната финансова криза и геополитическата ситуация в Европа и частност Великобритания, Русия, Украйна и Турция, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да представлява интерес и да привлича внимание, както от страна на инвеститорите, така и на туристите. Според министерството на туризма за периода от януари до септември 2018 г. посещенията на чужди туристи у нас са с 31% повече от същия интервал на 2015 г., а приходите са нараснали с 38%. През 2017 г. визитите на чужденци са били около 8,9 млн., като очакванията са за 2019 г. да се запазят високите нива и да се реализира ръст от 5%. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

През 2019 г. от брокерските фирми за недвижими имоти очакват пазара на морски имоти е да запази тенденциите си от предходната година на задържане на цените при вторичните продажби и лек спад в новото строителство. Продавачите, които те отчитат са основно граждани на Руската федерация, които постепенно напускат пазара, поради девалвацията на рублата, което го направи по-достъпен за българските граждани. Предпочитаната инвестиция е в имоти тип „затворен комплекс“, което съчетано с ниската цена на заемния ресурс се очаква да се запази своята привлекателност сред инвеститорите.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти.

През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. Сравнително ниското ниво на развитие на съпътстващата инфраструктура, все още предизвиква отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темповете на продажби.

Жилищни комплекси от затворен тип

Този вид комплекси са сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти, но динамичното му развитие през последните години привлече много клиенти, като брой и тип (местни, чуждестранни, нисък, среден и висок ценови сегмент). Успехът се постига поради уредеността на комплексите, високото качество на строителство, наличието на удобства като басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Като допълнителна услуга в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми и продажби.

Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми и продажби.

7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството

Към момента на изготвяне на настоящият Проспект не са налице необичайни събития или изключителни фактори, които да оказват негативно влияние върху дейността на Дружеството, като следва да се отчита влиянието, което различни рискови фактори оказва върху всички стопански субекти (относно влиянието на рисковите фактори виж т. 2 Рискови фактори).

7.4. Зависимост на Емитента от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

До датата на настоящия документ дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ не е била поставяна в зависимост от патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

За осъществяване на дейността си „Премиер фонд” АДСИЦ притежава лиценз, издаден от КФН с с Решение № 245 – ДСИЦ от 29.03.2006 г. В случай, че лицензът на Дружеството бъде отнет по предвидения от закона ред, то за същото, на основание чл. 16, ал. 3 от ЗДСИЦ, ще бъде открита процедура по ликвидация.

Във връзка с дейността на Дружеството, включваща строителство, реконструкция и въвеждане в експлоатация на притежаваните собствени имоти, следва да се има предвид, че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж и други подобни от страна на държавни контролни органи. До момента Дружеството не е изпитвало сериозни затруднения във връзка с получаване на разрешителни и други подобни от страна на държавни контролни органи и не очаква такива в бъдеще.

7.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

„Премиер фонд” АДСИЦ 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. Дружеството оперира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в България.

Конкуренти на Дружеството са всички български дружества със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност строителство, придобиване, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Основно предимство на Дружеството е диверсифицираният портфейл от имоти по клас и местоположение, за разлика от по-голяма част от конкурентните дружества със специална инвестиционна цел, които са строго профилирани. Портфейлът на Дружеството включва имоти в зимни и летни рекреационни зони и в урбанизирани градски територии с потенциал за реализиране на доходоносни инвестиционни проекти.

Дружеството вижда сериозен потенциал за атрактивни сделки с недвижими имоти, обект на публична продан и фокусиране на инвестиционната ориентация към пазарни ниши с платежоспособно търсене.

8. Организационна структура

8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата

Дружеството не участва в икономическа група, няма дъщерни дружества, нито дружество-майка.

8.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента

„Премиер фонд” АДСИЦ не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3 , ал. 4 и ал. 5 от ЗДСИЦ . От началото на 2016 г. до момента на изготвяне на настоящия Проспект „Премиер фонд” АДСИЦ не е извършвал такива инвестиции.

9. Недвижима собственост, заводи и оборудване

9.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Основните инвестиции на „Премиер фонд” АДСИЦ от учредяването му до датата на изготвяне на настоящия Проспект са определени от неговия предмет на дейност и са свързани именно с него.

Към настоящият момент „Премиер фонд” АДСИЦ притежава единствено инвестиционни имоти, описани в следващата таблица.

Притежавани инвестиционни имоти от „Премиер фонд” АДСИЦ

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева към 31.12.2018 г.	Година на придобиване
16 Поземлени имоти в гр. Априлци	гр. Априлци	241 000	2016
ПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Хаваи“	гр. София, кв. Драгалевци	8 621 700	2016
Хотел „Ахилея“	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	6 951 400	2016
Административна сграда	гр. Балчик, ул. „Черно море“	2 053 200	2016
Промишлени сгради	Гр. Русе, ЗПЗ	17 665 700	2017;2018
Бизнес сгради	Гр. Добрич	6 414 402	2018

Тежести върху притежаваните инвестиционни имоти от „Премиер фонд” АДСИЦ

Недвижим имот	Местоположение	Размер на обезпеченото вземане (хил. лв.)	Вид тежести
ПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Хаваи“	гр. София, кв. Драгалевци	5 200	договорна ипотека
Хотел „Ахилея“ и Административна сграда	гр. Балчик	2 053	договорна ипотека
Промишлени сгради	Гр. Русе, ЗПЗ	9 800	договорна ипотека

Бизнес сгради	Гр. Добрич	3 208	договорна ипотека

Към датата на настоящия Проспект няма други големи тежести върху активите на Дружеството. Няма други съществуващи или запланувани материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти.

9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на Емитента

„Премиер фонд“ АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

10. Операционен и финансов преглед

10.1. Финансово състояние

Активи и пасиви на „Премиер фонд” АДСИЦ

Показатели	**Отчетен период**				
(хил. лв.)	**2016 г.**	**2017 г.**	**2018 г.**	**30 юни**	
				2018 г.	**2019 г.**
АКТИВИ	***(одитирани данни)***			***(неодитирани данни.)***	
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	**15 196**	**34 302**	**42 000**	**42 723**	**42 000**
Инвестиционни имоти	15 196	34 302	42 000	42 723	42 000
ТЕКУЩИ АКТИВИ	**262**	**2 713**	**8 537**	**3 388**	**7 845**
Инвестиционни имоти държани за продажба	-	2 053		-	-
Търговски и други вземания	246	644	8 510	3 343	7 780
Парични средства и парични еквиваленти	16	16	27	45	65
ОБЩО АКТИВИ	**15 458**	**37 015**	**50 537**	**46 111**	**49 845**
КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**3 262**	**4 589**	**6 618**	**4 664**	**6 925**
Акционерен капитал	650	650	650	650	650
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	2 612	3 939	5 968	4 014	6 275
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	**11 131**	**29 914**	**40 915**	**39 695**	**40 661**
Задължения по облигационен заем	-	20 000	20 000	19 981	20 000
Задължения по банкови заеми	11 131	9 914	20 915	19 714	20 661
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	**1 065**	**2 512**	**3 004**	**1 752**	**2 259**

Задължения по банкови заеми	184	1 231	1 450	744	1 122
Задължения по облигационен заем	-	57	709	50	703
Търговски и други задължения	881	1 224	845	958	434
ОБЩО ПАСИВИ	**12 196**	**32 426**	**43 919**	**41 447**	**42 920**
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**15 458**	**37 015**	**50 537**	**46 111**	**49 845**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Отчет за всеобхватния доходи на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Показатели	**Отчетен период**				
(хил. лв.)	**2016 г.**	**2017 г.**	**2018 г.**	**30 юни**	
				2018 г.	**2019 г.**
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	***(одитирани данни)***			***(неодитирани данни.)***	
Приходи от продажби	295	381	3 600	-	-
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	60	109	49	73
Други приходи	-	24	510	180	1 557
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 938	2 024	2 256	1 100	-
Балансова стойност на продадените активи	(358)	(400)	(1 789)	-	-
Общо приходи	**3 245**	**2 089**	**4 686**	**1 329**	**1 630**
Финансови разходи	(133)	(615)	(2 225)	(1 078)	(1 110)
Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(360)	(40)	(172)
Разходи за персонала	(7)	(38)	(70)	(32)	(41)
Разходи за материали	-	-	(1)	-	-
Обезценка	-	-	(1)	-	-
Други разходи	-	-	-	(104)	-
Общо разходи	**(567)**	**(762)**	**(2 657)**	**(1 254)**	**(1 323)**
Печалба/(Загуба) за перида	**2 678**	**1 327**	**2 029**	**75**	**307**
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-

Общ всеобхватен доход за периода	**2 678**	**1 327**	**2 029**	**75**	**307**
Доход на акция (в лева)	**4.12**	**2.04**	**3.12**	**0.12**	**0.47**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд” АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.

Коефициенти на „Премиер фонд” АДСИЦ

№	Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.	30 юни	
					2018 г.	2019 г.
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)						
1	Общо приходи	3 245	2 089	4 686	1 329	1 630
2	Финансови разходи	(133)	(615)	(2 225)	(1 078)	(1 110)
3	Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(360)	(40)	(172)
4	Разходи за персонала	(7)	(38)	(7)	(32)	(41)
5	Разходи за материали	-	-	(1)	-	-
6	Обезценка	0	0	(1)	0	0
7	Други разходи	0	-	-	(104)	-
8	Печалба за периода	2 678	1 327	2 029	75	307
9	Общ всеобхватен доход за годината	2 678	1 327	2 029	75	307
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)						
10	Пари и парични еквиваленти	16	16	27	45	65
11	Текущи активи	262	2 713	8 537	3 388	7 845
12	Материални запаси		-	-	-	-
13	Текущи пасиви	1 065	2 512	3 004	1 752	2 259
14	Нетен оборотен капитал	(803)	201	5 533	1 636	5 586
15	Обща сума на актива	15 458	37 015	50 537	46 111	49 845
16	Общо пасиви	12 196	32 426	43 919	41 447	42 920
17	Собствен капитал	3 262	4 589	6 618	4 664	6 925
18	Брой акции	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Коефициенти за рентабилност						
19	Рентабилност на приходите (8/1)	0.825	0.635	0.433	0.056	0.188

20	Възвръщаемост на собствения капитал (8/17)	0.821	0.289	0.307	0.016	0.044
21	Рентабилност на пасивите (8/16)	0.22	0.041	0.046	0.002	0.007
22	Възвръщаемост на активите (8/15)	0.173	0.036	0.040	0.002	0.006
Коефициенти за активи и ликвидност						
23	Коефициент на обща ликвидност (11/13)	0.246	1.080	2.842	1.934	3.473
24	Коефициент на бърза ликвидност ((11-12)/13)	0.246	1.080	2.842	1.934	3.473
25	Коефициент на абсолютна ликвидност (10/13)	0.015	0.006	0.009	0.026	0.029
26	Коефициент на обращаемост на активите (1/15)	0.21	0.056	0.093	0.029	0.033
27	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/14)	-4.041	10.393	0.847	0.812	0.292
Коефициенти на ливъридж						
29	Коефициент на финансова автономност (17/16)	0.267	0.142	0.151	0.113	0.161
30	Коефициент на задлъжнялост (16/17)	3.739	7.066	6.636	8.887	6.198

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд” АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинни неодитирани финансови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.

В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2018 г.). Няма промени във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след последния публикуван междинен финансов отчет на Дружеството към 30.06.2019 г.

10.2. Резултати от дейността

10.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара;
- неблагоприятни климатични условия;
- изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- изменение в цените на строителството;

- изменение в равнището на наемите.

През разглеждания период не са налице други необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Дружеството.

10.2.2. Причини за значителни промени в нетните продажби или приходи през отчетния период

- През 2016 г. са продадени три апартамента от курортна сграда „Кипарисите“, намираща се в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, част от активите на Дружеството, с произход строителство и предназначение за продажба. Сделката е на обща стойност 354 572.42 лв;
- През месец ноември 2017г. бе осъществена продажба и на последните три апартамента в Комплекс Кипарисите, Св. Св.Константин и Елена, собственост на Премиер Фонд АДСИЦ. През същата 2017г. 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;
- Продадени са през 2018 г. инвестиционни имоти, находящи се в град София с балансова стойност 1,789 хил. лв.

10.2.3. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика или политическия курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента

За последните три финансови години, както и за периода след изтичането на финансовата 2018 г. до изготвянето на този Проспект не са известни промени в правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика нито промени във факторите, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

11. Капиталови ресурси

11.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента

11.1.1. Собствен капитал

Към датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет преди изготвянето на настоящия Проспект (30.06.2019 г.) Емитентът има собствен капитал в размер от 6 925 хил. лв., в т.ч. Акционерен капитал – 650 хил. лв. и Неразпределена печалба – 6 275 хил. лв.

11.1.2. Привлечен капитал

Към датата на последния изготвен междинен финансов отчет (30.06.2019 г.) Емитентът е привлякъл капитал на обща стойност 42 920 хил. лв., в т.ч. Нетекущи пасиви от 40 661 хил. лв., състоящи се от дългосрочни банкови заеми в размер на 20 661 хил. лв. и облигационен заем на стойност 20 000 хил. лв.

Облигационна емисия - „Премиер фонд” АДСИЦ е емитирало 20 000 облигации с номинална стойност 1 000 лева всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „Премиер фонд” АДСИЦ от 07.12.2017 г. Емисията е първа за дружеството. Датата на емитиране на облигациите е 15.12.2017 г. Облигации са бикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и необезпечени. Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема. Лихвата по облигационния заем е 6.50 % на годишна база. Регистрирани са в Централен депозитар с ISIN код BG2100024178 и се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент „Облигации“ с борсов код 4PRA. Към датата на изготвяне на Проспекта, Дружеството е процес на осигуряване на паричен ресурс за заплащане на третото лихвено плащане на емисия облигации с ISIN

BG2100024178. Ръководството приоритетно е предприело за целта необходимите действия , без те да се отразяват негативно върху инвестиционната програма на „Премиер фонд” АДСИЦ , носейки съществени загуби и пропуснати ползи в дългосрочен аспект.

Няма други неплатени погасителни вноски във връзка с лихвено или главнично плащане по горепосочената емисия, както и при обслужването на останалите задължения свързани с външно финансиране под формата на банкови заеми , посочени по-долу.

Дружеството към 31.12.2018 г. е страна по договори за кредит със следните параметри:

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 5,200 хил. лв.

• Дата на отпускане – 25.08.2016 г.;

• Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;

• Срок на кредита – 120 месеца - до 25.08.2026 г., в т.ч. 18 месеца гратисен период за погасяване на главница;

• Валута, в която се извършват плащанията – лева;

• Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (посочени в следващата таблица по-долу);

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 6,100 хил. лв.

• Дата на отпускане – 31.10.2016 г.;

• Лихвен процент – променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка;

• Срок на кредита – 84 месеца - до 20.10.2023 г., в т.ч. 12 месеца гратисен период за погасяване на главница;

• Валута, в която се извършват плащанията – лева;

• Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (посочени в следващата таблица по-долу);

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,800 хил. лв.:

• Дата на отпускане – 30.01.2018 г.;

• Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;

• Срок на кредита –до 30.01.2020 г. с опция за удължаване с осем години;

• Валута, в която се извършват плащанията – лева;

• Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (посочени в следващата таблица по-долу);

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1,640 хил. евро (3,208 хил. лв.):

• Дата на отпускане – 20.12.2018 г.;

• Лихвен процент –EURIBOR плюс надбавка;

• Срок на кредита – до 120 месеца - до 20.12.2028 г.;

• Валута, в която се извършват плащанията – евро;

• Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (посочени в следващата таблица по-долу).

Вид и цел	Балансова стойност на кредита към 30.06.2019 г.	Размер на кредита в лева	Краен срок на погасяване	Договорен лихвен %*	Предоставени гаранции
Инвестиционен, придобиване на имот	4 900 000	5 200 000	25.08.2026 г.	РЛПККК(референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) на банката плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	4 406 000	6 100 000	20.10.2023 г.	Променлив БЛП(Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	9 200 000	9 800 000	30.01.2020 г. с опция за удължяване с 8 години	РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	3 207 561	3 207 561	20.12.2028 г.	EURIBOR плюс надбавка	Ипотека

**Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 3,2 % до 5,2 % годишно.*

Отчет за паричния поток на „Премиер фонд” АДСИЦ

Отчет за паричните потоци	**към 31 декември**			**към 31 юни**	
	2016 г.	**2017 г.**	**2018 г.**	**2018 г.**	**2019 г.**
	(одитирани данни в хил. лв.)			*(неодитирани данни в хил. лв.)*	
Оперативна дейност					
Постъпления от клиенти и други дебитори	63	70	121	540	1 617
Плащания към доставчици и други кредитори	(316)	(231)	(641)	(60)	(70)
Плащания свързани с трудови възнаграждения	(5)	(31)	(64)	(30)	(39)
Платени/възстановени данъци	41	100	700	1 011	(524)
Други плащания за оперативната дейност	16	18	(17)	(10)	(13)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**(201)**	**(74)**	**99**	**1 451**	**971**
Инвестиционна дейност					
Покупка на инвестиционни имоти	(10 927)	(10 634)	(10 069)	(6 864)	-

Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	(9 376)	(629)	(3 648)	-
Получени аванси по предварителни договори (нетно)	-	351	875	875	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	458	106	-	-
Възстановени аванси за покупка на инвестиционни имоти	-	-	-	-	759
Други постъпления от инвестиционната дейност	-	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**(10 927)**	**(19 201)**	**(9 717)**	**(9 637)**	**759**
Финансова дейност					
Получени банкови заеми	11 300	-	13 008	9 800	-
Постъпления от емитиран облигационен заем	(159)	20 000	-	-	-
Плащания по получени банкови заеми	-	(556)	(1 816)	(550)	(608)
Платени лихви и такси по банкови заеми	-	(169)	(891)	(360)	(432)
Платени лихви и такси по облигационен заем	-	-	(670)	(675)	(652)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**11 141**	**19 275**	**9 631**	**8 215**	**(1 692)**
Печалба (загуба) от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	**-**	**-**	**(1)**	**-**	**-**
Нетно увеличение/намаление на парични средства	**13**	**0**	**12**	**29**	**38**
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	-	(1)	-	-
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	3	16	16	16	27
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**16**	**16**	**27**	**45**	**65**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.

През финансовите 2016 г., 2017 г. и 2018 г. Емитентът реализира значителен отрицателен паричен поток от инвестиционната дейност в размер съответно (10 927) хил. лв., (19 201) хил. лв и (28 161) хил. лв. Това е в резултат на изпълнението на инвестиционата програма на Дружеството по придобиване на нови инвестиционни имоти за 10 927 хил. лв. за 2016 г. , 20 010 хил. лв. за 2017 г. (в това число аванси

за придобиване на недвижими имоти) и 10 069 хил. лв. през 2018 г. Същият е компенсиран със значителни положителни парични потоци от финансова дейност, равняващи се на 11 300 хил. лв. през 2016 г. и 13 008 хил. лв. през 2018 г. под формата на дългосрочни банкови финансирания , както и от паричен поток от успешно пласирана емисия облигации през 2017 г. на стойност 20 000 хил. лв. От друга страна , обусловено от динамиката на пазара, 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, като 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 2017г. 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 „Премиер фонд” АДСИЦ . През 2017 г. са придобити промишлени сгради в гр. Русе с обща площ от 11 591 кв. м. Сградите са 17 на брой и са разположени в Западната промишлена зона на града. През 2018 г. разширава 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. Към второто тримесечие на 2019 г. Премиер фонд АДСИЦ сключило договор за отдаване под наем на помещения от придобитите в края на 2018 година горепосочените бизнес сгради в град Добрич.

11.2. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансиране на Емитента

От учредяването на Дружеството до момента се е финансирало от привлечения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност , банкови заеми и облигационен заем. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Премиер фонд” АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

11.3. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Като дружество със специална инвестиционна цел Емитентът има законови ограничения в източниците си на финансиране и целите, за които те могат да бъдат използвани.

11.4. Информация за очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите на Емитента за извършване на бъдещи инвестиции и планирано закупуване на материални дълготрайни активи

„Премиер фонд” АДСИЦ планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с

развитие на инвестиционни проекти, както и придобиването на нови подценени и доходоносни активи.

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

12. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии

„Премиер фонд” АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност, не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

13. Информация за тенденциите

13.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта

Тенденции на пазара на недвижими имоти

Дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции. Дружеството е насочило дейността си към няколко основни пазарни сегмента и се стреми да постигне максимална диверсификация на портфейла си, като активите му да бъдат разделени на подсектори, съгласно класификацията им от пазара на недвижими имоти, а именно:

- хотели;
- офис площи: сгради и помещения с предназначение извършване на административна дейност;
- търговски площи: имоти и помещения, използвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажба на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети и прилежащи към тях паркинги и гаражи, изградени с цел акумулиране на доход;
- жилищни имоти: сгради за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които дружеството се е ориентирало са хотели, промишлени сгради и административни сгради и недвижими имоти с разнообразно бизнес-предназначение.

Хотелиерски услуги и туризъм

Секторът бележи развитие през последните години. Според данни предоставени от НСИ относно основните икономически показатели по структурна бизнес статистика, оборота в сектор „Хотелиерство и ресторантьорство” в България през 2017 г. възлиза на 4 776 млрд. лв.

По данни на НСИ през 2017 г. в сектора са оперирали 27 096 предприятия със заети в тях 148 246 лица.Данните са налични на интернет страницата на НСИ (www.nsi.bg/bg/content/7663/годишни-данни-–-кид-2008). Дейността на местата за настаняване също се развива динамично, като реализираните нощувки през 2017 г. достигат общо 17 106 хиляди, а отчетеният годишен ръст е 5.9 % спрямо предходната 2016 г.

Според данните на Националния статистически институт (НСИ) за приходите от нощувки в местата за настаняване, приходите на хотелиерите през 2018 г. доближават рекордните 1.5 млрд. лв. като само от чуждестранните туристи постъпленията надхвърлят 1 млрд. лв. Увеличението спрямо 2017 г. е с 8.6%. , като постъпленията от нерезиденти са 1.08 млрд. лв., с 8.6% над миналогодишното равнище , а българските туристи са реализирали за хотелско настаняване в страната

през годината 370 млн. лв., с 6.6% повече, отколкото през 2017 г. Тези резултати са постигнати с по-малко регистрирани легла - 336 хил. при 347 хил. година по-рано.

Чуждестранните туристи са 3.9 млн. души през 2018 г. по данни от НСИ данни пренощувалите в български хотели, мотели, къмпинги и хижи По-голямата част от тях са отсядали в хотели с 4 и 5 звезди. Най-много са немските туристи - 568 хил., следвани от румънските - 502 хил., жителите на Обединеното кралство - 293 хил. Продължава тенденцията за спад на руските туристи според статистиката, подадена от хотелиерите, които са едва 182 хил. души.

По приходи от курортите лидер е Слънчев бряг, на който се пада близо 20% от общата сума или общо 300 млн. лв. при 5.3 млн. нощувки, с леглова база 63 хил. , като на курорта на всеки десет чуждестранни туристи се пада един местен. Златни пясъци отстъпват с приходи от 235 млн. лв. и 3.9 млн. нощувки с по-малка леглова база (43.7 хил.).

Идустриални и логистични площи

Търсенето на индустриални площи в България изпреварва предлагането и през 2018 г. според анализи на Colliers и Cushman & Wakefield Forton за пазара на складови и производствени имоти. Проучването на Forton показва че през 2018 г. в София са завършени 126 600 кв.м логистични и производствени площи и това е вторият най-силен период за софийския пазар на индустриални терени през изминалите десет години.

Според Forton и Colliers при производствените площи основен двигател са компаниите от леката промишленост и електрониката. А във вътрешността на страната пазарът се движи главно от инвестициите на автомобилния сектор - предимно в собствени бази. За складови и логистични обекти търсенето се определя основно от търговци на едно и дребно (56%), логистични оператори (20%), бизнес услуги (12%) и други компании (11%).

Ще продължат да се търсят готови бази и парцели за строеж, в София и страната за нуждите на индустриалните производители. Близо 40 000 кв.м логистични и складови площи за отдаване под наем се очаква да бъдат завършени и предложени на пазара през 2019 г., което ще подобри баланса между търсене и предлагане.

Търговски площи

През 2018 г. готовите търговски площи в съществуващите молове остават стабилни – малко под 800 000 кв. м. За разлика от гр. София, където не се очакват нови проекти, нови два търговски центрове /Делта Планет – гр. Варна открит март 2019 г. , след като проектът бе замразен в продължение на девет години и Пловдив Плаза – гр. Пловдив открит ноември 2018 г./ добавят допълнителни 75 000 кв. м. към посочените по-горе търговски площи.

Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2018 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или преструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис Площи

Активен наемен пазар и осезаем ръст на новото строителство белязаха офис сегмента в София през 2018 г. През последните месеци на годината бяха издадени разрешения за строеж на близо 100 000 кв. м, с което общият обем на започнатите проекти нарасна до 440 000 кв. м, показват данните на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton. Основен двигател на търсенето остават IT бизнесът заедно с аутсорсинг индустрията, които заедно формират около 70% от сделките в сегмента. По данни на консултантската компания въведените в експлоатация офис сгради през 2018 г. са 90 120 кв. м. Заради относително малкия обем завършено строителство нетната усвояемост (разликата между заети и освободени площи) не надхвърля 90 000 кв. м, стандартен обем за последните години.

През последното тримесечие са завършени 37 850 кв. м, като в това число влизат Сграда 15 на Бизнес парк София и проектът Richhill Business Center на Южната дъга на Околовръстното шосе. Голяма част от планираните за края на 2018 г. площи бяха отложени за началото на тази година и това допълнително увеличи обема на офисите в строеж. По данни на Cushman & Wakefield Forton само до края на 2019 г. е планирано завършването на малко над 220 000 кв. м, т.е. половината от площите в строеж към момента.

През последното тримесечие на 2018 г. делът на свободните офис площи остана на ниски нива около 9.5%, а общото предлагане достигна 1 818 353 кв. м офиси клас А и Б. След плавния ръст през годината офертните цени се задържаха на достигнатите нива – 15 евро/кв. м за най-високия клас офиси в центъра на София и 13-14 евро/кв. м за първокласни площи по големите булеварди.

Със сделки за близо 430 млн. евро офис площите бяха водещият тип инвестиционни активи през 2018 г. Случиха се серия мащабни придобивания на сгради, като това на Polygraphia Office Center и Megapark, Millenium Center, Telus Tower. Офис сградите към Mall of Sofia и Bulgaria Mall също смениха собствеността си в рамките на цялостното договаряне на двата проекта.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

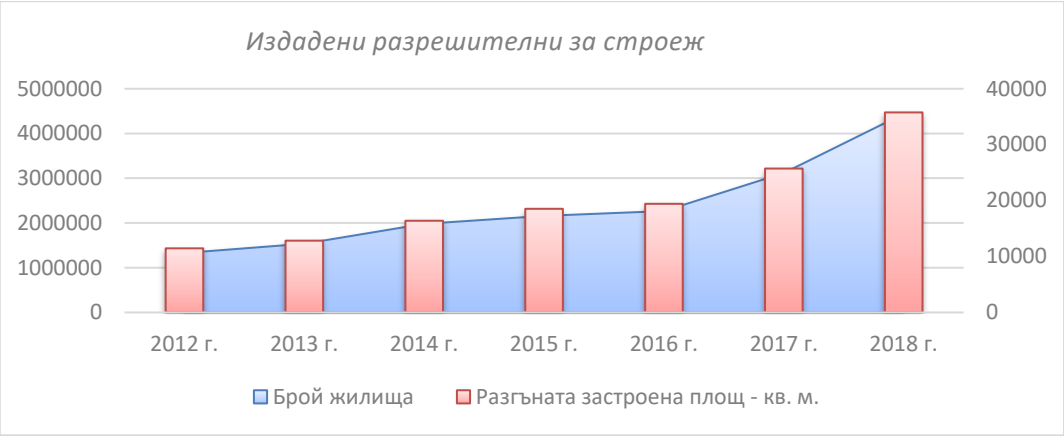
Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

<u>Жилищни имоти</u>

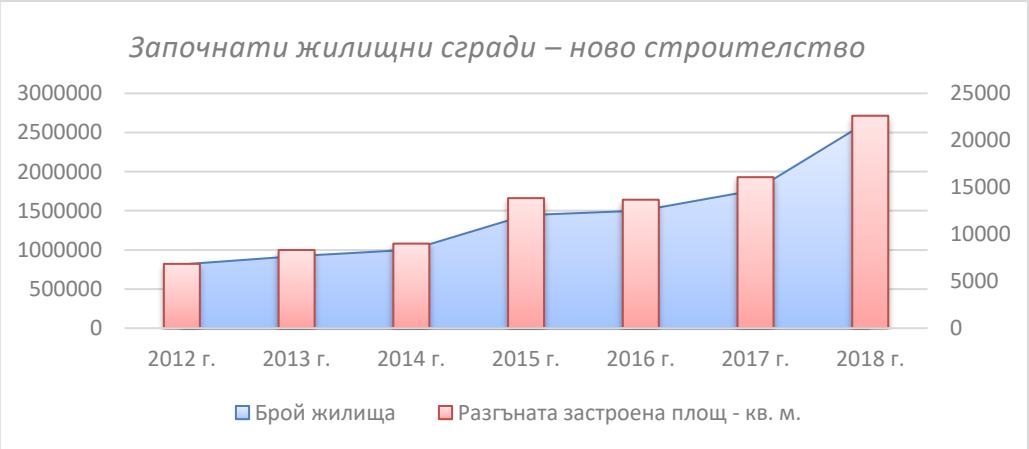
Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2.8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8.1 на сто спрямо същия период на предходната година, през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто, а през 2018 г.

Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрение и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.



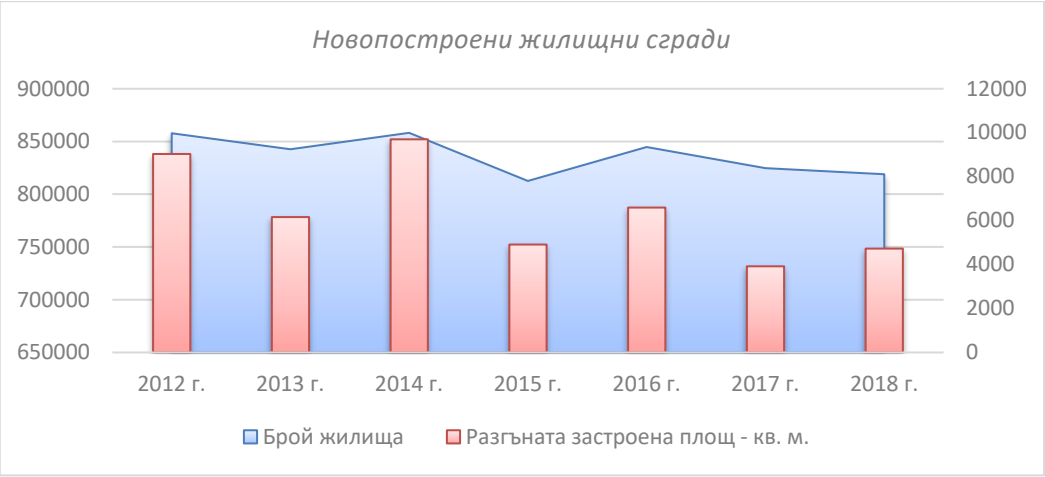
Източник: Национален статистически институт

От посочената графика показваща годишното изменение на издадените разрешителни за брой жилища и застроената площ е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгърната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.



Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от пред кризисните, но се забелязва забързване в последния период. Темповете на разтеж в брой жилища и застоена площ на новостроящи се сгради за 2018 г. спрямо 2017 г. са съответно 50.87 % и 40.67%, което би могло да предизвика негативен ефект върху средните продажни цени, в случай че голям процент от тях излязат едновременно се завършат и обявят за продажба.



Източник: Национален статистически институт

По данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията, за 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. лв., а за изминалата 2018 г. понижението е 0.84% при стойност от 212 хил. лв.

Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди.

По данни на имотните агенции все повече купувачи търсят 100% финансиране при покупка на жилище, а броят на сделките с жилища „в строеж" се увеличава. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст сделките „на зелено". При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Въпреки понижението при броя на ипотечните кредити в края на 2018 г., в резултат на рекордно ниските лихвени нива, общата стойност на изтеглените суми на годишна база достига 10,53 млрд. лв. и нараства с 11,4%, сочат данните на БНБ. По отношение на очакваното плавно покачване на лихвените проценти от Европейската централна банка (ЕЦБ) през 2019г. банкери у нас смятат, че то няма да доведе до драматично увеличение на лихвите по кредитите следващата година.

Земеделска земя

Част от средствата на Емитента са инвестирани в земеделски земи. Пазарът се характеризира с висока конкуренция поради наличието на големи играчи – дружества със специална инвестиционна цел и други инвеститори притежаващи голям ресурс. В следствие на това през последните години цената на земеделската земя отчита непрестанен ръст.

По данни от НСИ в края на 2018 г. средната цена на земеделската земя достига 941 лв. за декар, което е с 237.3 % над нивото от края на 2010 г.:

Източник: Национален статистически институт

Според Българската асоциация на собствениците на земеделски земи /БАСЗЗ/ през 2018 г. пазарът на земеделска земя бе прогнозируем и стабилен с минимален ръст на цените от 5%, като тази тенденция ще се задържи и през настоящата година с все по-голямо влияние на вторичният пазар.

Наблюдава се устойчив интерес за покупка на качествена и уедрена земеделска земя, като цената се влияе не само от климата и релефа, но и от размера на парцела, почвата, възможностите за напояване и сключените договори за наем.

Цените на земеделската земя се различават в отделните райони на страната През 2018 година Добрич отново е с най-висока цена на земята, като според реално сключени сделки максималната средна цена е била 2000 лв. за декар, а минималната 1550 лв. За сравнение през 2017 г. сделки в района са се сключвали на максимална средна цена от 1800 лв. за декар и минимална от 1600 лв. за декар.Силистра е вторият район с най-високи цени през изминалата година, тенденция наблюдавана и през предходната година.Там най-много са плащали в размер на 1600 лв. за декар, а най-малко 1350 лв. за декар. На трето място по високи цени са градовете Варна, Русе, Плевен, Шумен, Разград, където при покупка на земя максималната цена е била 1300 лв. за декар. На най-ниски цени земята се е търгувала в Габрово и Кърджали – 400 лв. за декар, показва статистиката на асоциацията.

България е от страните с най-раздробената земеделска земя в Европа след възстановяването ѝ в реални граници.Основните проблеми в развитието на пазара са свързани с липсата на специализиран закон за комасация, недостатъчната инфраструктура за напояване, както и слабо развитата система за защита от градушки.

13.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

14. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

15. Административни, управителни и надзорни органи

15.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент

Членове на Съвета на директорите

Премиер фонд" АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица. Мандатът на настоящият състав на СД изтича на 29.06.2021 г.

Деница Димитрова Кукушева – Председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен" № 5, ет. 2

Образование:

Висше училище по застраховане и финанси, гр. София – бакалавър, специалност „Финанси"

Висше училище по застраховане и финанси, гр. София – магистър, специалност „Финанси"

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- ИП „Стандарт Инвестмънт" АД – фронт офис и лице по чл. 21 от Наредба № 1 (2005 – 2008);
- УД „Стандарт Асет Мениджмънт" АД – служител в отдел „Колективни инвестиционни схеми" (2008 – 2012);
- ИП „Стандарт Инвестмънт" АД – бек офис и лице по чл. 39, ал. 1, т. 2 от Наредба № 38 (2008 – 2012);
- ИП „Стандарт Инвестмънт" АД – служител в отдел „Вътрешен контрол" (2013)

Деница Димитрова Кукушева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Деница Димитрова Кукушева не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала участия в дружества като съдружник и/или акционер.

През последните пет години Деница Димитрова Кукушева не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството й на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са й налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Антония Стоянова Видинлиева – Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2

Образование:

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Счетоводство и контрол”

Икономически университет, гр. Варна и БАН София (Българска академия на науките) – магистър, специалност „Международен маркетинг”

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- „Белла” ЕООД – Секретар (1996);
- „Стамко ейджънси ко” ООД – Офис сътрудник (2005 – 2006);
- „Матинели“ ООД – Мениджър внос (2007 до сега)

Антония Стоянова Видинлиева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Антония Стоянова Видинлиева не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала участия в дружества като съдружник и/или акционер.

През последните пет години Антония Стоянова Видинлиева не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството й на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са й налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Десислава Великова Иванова – Независим член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2

Образование:

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Икономика на търговията”

Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Икономика на търговията”

Технически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Бизнес администрация“

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- „Българска пощенска банка” АД, клон Добрич - Оперативен счетоводител (2002)
- Областна администрация, гр. Добрич – Младши експерт по икономика (2003 – 2004)
- Педагогически университет – Счетоводител-касиер (2004)

- „Албена“ АД, р-т „Нона“ – Организатор търговска зала (2004 – 2006)
- Р-т „Арабела бийч“ – управител (2006 – 2010)
- „Албена“ АД, х-л „Рай“ – управител (от 2010 - до сега)

Десислава Великова Иванова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Десислава Великова Иванова не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала участия в дружества като съдружник и/или акционер.

През последните пет години Десислава Великова Иванова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството й на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са й налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

15.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

На „Премиер фонд” АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „Премиер фонд” АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Премиер фонд” АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

16. Възнаграждение и компенсации

През 2016 г. 2017 г. и 2018 г. начисленото и изплатено възнаграждение на членовете на СД е, както следва:

- Деница Димитрова Кукушева, общо брутно възнаграждение за 2016 г. - 5 857.14 лв., за 2017 г. – 4 402.22 лв. и 2018 г. – 6 100 лв.
- Десислава Великова Иванова, общо брутно възнаграждение за 2016 г. - 794.09 лв. , за 2018 г. – 934.09 лв.
- Антония Стоянова Видинлиева, общо брутно възнаграждение за 2017 г. – 4 022.98 лв. и за 2018 г. - 6 000 лв.

През 2016 г. на Антония Стоянова Видинлиева и през 2017 г. на Десислава Великова Иванова не е изплащано брутно възнаграждение поради ползването на отпуск съгласно чл. 163, ал. 1 от Кодекса на труда.

Към 31 декември 2018 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление

от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 4 хил. лв .

Съгласно Политиката за възнагражденията на Дружеството и чл. 60 от Устава, 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. В случай, че изплащането на възнаграждението може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Политиката за възнагражденията на Дружеството е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на Директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат право да получават освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение, съгласно чл. 5 от Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само фиксирано възнаграждение, което не се формира на база постигнати резултати. Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството. Дружеството не разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни (условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент).

Дружеството няма дължими и разпределени условни или разсрочени възнаграждения - сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения. Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договорите с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

Няма други начислени и изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени на такива лица от Емитента в всичките им функции по отношение на „Премиер фонд” АДСИЦ.

16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица , избрани с решение на Общото събрание на акционерите. Мандатът на настоящият състав на СД изтича на 29.06.2021 г. Състав на Съвета на Директорите :

• Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

• Деница Димитрова Кукушева – Член и Председател на Съвета на директорите

• Десислава Великова Иванова – Член на Съвета на директорите

16.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите на Емитентът няма предвидени обезщетения при прекратяване.

16.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета

В изпълнение разпоредбата на чл.107.(1) от Закона за независимия финансов одит, на редовно годишно ОСА проведено на 27.06.2017 г. в законовия срок е избран Одитен комитет на емитента „Премиер фонд“ АДСИЦ – предприятие от обществен интерес.

Одитният комитет се състои се от 3 физически лица:

Деяна Петкова Пейкова - Председател на одитния комитет.

Магистър по Счетоводство и контрол – Икономически университет – гр. Варна. Общ професионален стаж над 9 г.

Теодора Кънчева Тодорова – Независисим член на одитния комитет.

Магистър по Счетоводство и контрол – Икономически университет – гр. Варна. Общ професионален стаж над 20 г.

Съгласно решение на редовно годишно ОСА, проведено на 12.06.2019 г. Теодора Кънчева Тодорова е освободена по нейно желание и е избрана по предложение на Одитния комитет ***Радосвета Янкова Цонкова -*** Бакалавър по Счетоводство и контрол – Икономически университет – гр. Варна, като независисим член.

Десислава Великова Иванова - Член на одитния комитет.

Магистър по Икономика на търговията – Икономически университет – гр. Варна. Магистър по Бизнес администрация – Технически университет – гр. Варна. Общ професионален стаж над 7 г.

Изборът е направен съгласно чл. 107. ал. 2 от Закона за независимия финансов одит.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов одит. Мандатът на одитния комитет е до 29.06.2021 г. Общото събрание на акционерите определя годишно възнаграждение за всеки от членовете на одитния комитет, платимо наведнъж, в срок 30 календарни дни от приемането на Доклада на одитния комитет за съответната година.

16.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация

„Премиер фонд“ АДСИЦ е приел програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управлени, основана на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно

управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Дружеството от страна на управителните органи и възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

В резултат от прилагането на принципите на корпоративното управление се постига балансирано и ефективно взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите при спазване на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Дружеството не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите Правила за работа, Съветът на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ осъществява независимо и отговорно управление на Дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии за текущата година и интересите на акционерите.

17. Заети лица

17.1. Брой на заетите лица в края на периода или средния брой за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта

В Емитентът към 31.12.2018 г. на трудово правоотношение са заети две лица.

17.2. Акционерни участия и стокови опции

Към датата на изготвяне на този Проспект членовете на СД не притежават акции на Емитента. От създаването си Емитентът не е предоставял стокови опции или аналогични преференции на лицата заемащи административни, управителни или надзорни фунции в него.

17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Към датата на изготвяне на този Проспект няма постигнати договорености за участието на служителите в капитала на Емитента.

18. Мажоритарни акционери

18.1. Информация за името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице

В следващата таблица са описани всички акционери на „Премиер фонд” АДСИЦ, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 30.06.2019 г.:

Наименование	Права на глас към 30.06.2019 г.	Дял от капитала
Де Ново ЕАД	126 636	19.48%
ДФ С-Микс	61 000	9.38%
УПФ Съгласие АД	40 860	6.29%

ИП Де Ново ЕАД притежава 19.48% от Дружеството. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД притежава чрез управлявания от него фонд Универсален пенсионен фонд „Съгласие“ – 6.29 %. Управляващо дружество “Капман Асет Мениджмънт” АД , притежава чрез управлявания от него договорен фонд ДФ С-Микс 9.38 %.

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация Дружеството да притежава собствени акции.

18.2. Информация дали главните акционери на Емитента имат различни права на глас

Всички акционери на Емитента имат еднакви права.

18.3. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация да има физическо или юридическо лице, което да притежава пряко или непряко над 50 на сто от капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ.

18.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация за наличието на договорености, действието, на които някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.

19. Транзакции между свързани лица

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:

✓ контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдружерни предприятия);

✓ има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или

✓ упражнява общ контрол върху предприятието;

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Свързаните лица включват собствениците, дружества под общ контрол, както и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Транзакциите между свързани лица, които емитентът е сключил през периода, обхванат от историческата информация до датата на изготвяне на проспекта са следните:

✓ През 2018 г. сделките със свързани лица се свеждат разходи по възнагражденията на ключовия управленски персонал. През 2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 67 хил. лв.

✓ През 2017 г. сделките със свързани лица се свеждат до възнаграждения и полагащи им се осигуровки на ключовия управленски персонал на стойност 35 хил. лв. и към Де Ново ЕАД в качеството му на акционер на стойност 10 хил.лв

✓ През 2016 г. се свеждат до възнаграждения на членовете на СД в размер на 4 хил. лева.

20. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

20.1. Историческа финансова информация

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2016 г., 2017 г. и 2018 г.,както и междинните финасови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страниците на: КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.bse-sofia.bg), информационна агенция Investor BG (www.investor.bg) и Дружеството (www.4pr.eu).

20.2. Проформа финансова информация

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

20.3. Финасови отчети

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

20.4.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. са одитирани от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ No 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез регистрирания одитор Илия Неделчев Илиев, регистрационен № 0483 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и служебен адрес гр. Варна, бул. "Ген. Колев" № 104, ет. 5, ап. 32. Доклада на независимия одитор за 2016 г. не съдържат квалификации.

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. са одитирани от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ No 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез Валентина Ненова Николова-Иванова, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. Варна, ул. "Ген.Колев" № 104, ет.5, ап.31. Доклада на независимия одитор за 2017 г. не съдържат квалификации. В одиторския доклад за 2018 г. частта квалифицирано мнение е отразено следното становище:

„По наше мнение, с изключение на възможния ефект по въпроса , описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на кевалифицирано мнение“, годишният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършващи на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (ЕС).

База на изразяване на квалифицирано мнение.

Както е оповестено т. 4 от Приложението към годишния финансов отчет, дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 42,000 хил. лв., които се оценяват по справедлива стойност към датата на отчета за финансовото състояние. За тяхното определяне Дружеството използва услугите на лицензирани оценители притежаващи значителен професионален опит в сферата на пазарните оценки. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и убедителни доказателства относно оценката на пазарните стойности на инвестиционни имоти с балансова стойност 9,005 хил. лв. към 31 декември 2018 година, поради спецификите в местоположението им и липса на надежни данни за реални сделки или продажни цени на сходни имоти. по тази причина ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиционни имоти ,върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2018 година и за годината, завършваща към тази дата.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит(ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.Ние

считаме , че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.“

Ключов одиторски въпрос в доклада на одитора към 31.12.2016 г. :

„Оценаване по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Приложение 4 към финансовия отчет.

Дружеството е създадено по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и осъществява дейност по инвестиранев недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Оценката на инвестиционните имоти е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството. Използването на много предположения при изготвянето на оценките е идентифицирано от нас като съществен риск.

Политиката на Дружеството е да използва външни независими оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.“

Ключов одиторски въпрос в доклада на одитора към 31.12.2017 г.

„Оценаване по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Приложение 4.1 и 4.2 към финансовия отчет

Дружеството е създадено по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и осъществява дейност по инвестиранев недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Оценката на инвестиционните имоти е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството. Използването на много предположения при изготвянето на оценките е идентифицирано от нас като съществен риск.

Политиката на Дружеството е да използва външни независими оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.“

Ключов одиторски въпрос в доклада на одитора към 31.12.2018 г.

„Оценаване по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Приложение 4.1 и 4.2 към финансовия отчет

Дружеството е създадено по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и осъществява дейност по инвестиранев недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Оценката на инвестиционните имоти е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството. Използването на много предположения при изготвянето на оценките е идентифицирано от нас като съществен риск.

Политиката на Дружеството е да използва външни независими оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.“

20.4.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите

Освен посочените финансови отчети към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от годишните одитирани финансови отчети на „Премиер фонд” АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.

20.5. Откога е последната финансова информация

20.5.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2018 г. като тя не е по-стара от осемнадесет месеца от датата на изготвяне на този Проспект.

20.6. Междинна и друга финансова информация

Към датата на изговяне на този Проспект Емитентът е изготвил и представил на обществеността междинен финансов отчет към 30.06.2019 г. за второто тримесечие на 2019 г.

20.7. Политика по отношение на дивидентите

„Премиер фонд” АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. . Съгласно чл. 115в , ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Съгласно чл. 64, ал. 3 от Устава на „Премиер фонд” АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ..

„Премиер фонд” АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

За 2016 г. и 2017 г. и Дружеството не е разпределяло дивиденти на своите акционери, поради факта че след преобразуване на финансовия резултат за 2016 г. в размер на 2 678 хил. лв. и за 2017 г. в размер на 1 327 хил. лв. съгласно разпоредбите на чл. 10 , ал. 3 от ЗДСИЦ не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат. Съгласно решение на редовно годишно ОСА, проведено на 12.06.2019 г., поради същата причина такъв дивидент не е разпределен и за финансовата 2018 г.

20.8. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилността през близкото минало за Емитента.

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

От края на последния финансов период, за който има изготвен одитиран финансов отчет на Емитента (31.12.2018 г.) до датата на изготвяне на този Проспект не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

21. Допълнителна информация по Приложение I от Регламент ЕО 809/2004

21.1. Акционерен капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции 650 000 броя

Номинална стойност на една акция 1 лев

Размер на акционерния (основния) капитал 650 000 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Премиер фонд" АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Премиер фонд" АДСИЦ, които се държат от самото Дружество или от негово име.

„Премиер фонд" АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството, извън настоящото, за което е изготвен Проспекта.

Няма капитал на „Премиер фонд" АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Задължителното по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел увеличение на капитала до 650 000 лева приключи успешно на 23 юни 2006 година, като всички права бяха 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.

21.2. Учредителен договор и Устав

21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството

Уставът на Емитента е приет на Учредителното събрание, проведено на 11 януари 2006 г. в гр. Варна, изменен по решения на общото събрание на акционерите, проведени на 29 юни 2007 г., 10 септември 2013 г., 5 юни 2014 г., 27 юни 2017 г. и 01 август 2019 г.

Съгласно чл. 4 от Устава на „Премиер фонд” АДСИЦ, предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 8 от Устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл. „Премиер фонд” АДСИЦ може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

В Устава са компетенциите на общото събрание на акционерите на Емитента, както и на неговия Съвет на директорите.

В Устава са заложени по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон. Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представения капитал, с изключение на случаите, при които законодателството или Устава на „Премиер фонд” АДСИЦ предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения..

Инвеститорите могат да се запознаят с Устава в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и от интернет страницата на Емитента: www.4pr.eu. Годишните одитирани финансови отчети, както и междинните неодитирани финансови отчети на Емитента са налични на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (www.basemarket.bg), на платформата на InvestorBG (www.investor.bg).

21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на
- фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
- избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.ОСА решава и всички останали въпроси, които са от

неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, извършва след одобрение от КФН. Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, които секюритизират активи от същия вид. Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на глас 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представения капитал, с изключение на случаите, при които законодателството или самия устав на Дружеството предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.*Съвет на директорите*

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 3 (три) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на СД може да бъде променен от ОСА по всяко време. Юридическото лице – член на СД определя представител за изпълнение на задълженията му в СД. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Членовете на СД трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на Дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица, които са членове на СД. За установяване на обстоятелствата посочени по-горе се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
- свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

СД представлява и управлява Дружеството. СД възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

СД може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно. Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър и се обнародват.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава;
8. незабавното свикване на ОСА при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава;
12. взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ при прилагане разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, СД на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от ОСА съответните решения по чл. 236, ал. 3 от ТЗ.

Съветът на директорите може да взима решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 2, б. „б“ от устава,

освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

21.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегировани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната й стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на ОСА.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава 12 от Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния, съответно 6-месечният финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.. Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон.

Съгласно чл. 115в , ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Съгласно чл. 64, ал. 3 от Устава на „Премиер фонд” АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на „Премиер фонд” АДСИЦ. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.*Право на ликвидационен дял*

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвиден в закона,

Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство ¾ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от Устава.

21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост

Уставът и вътрешните актове на „Премиер фонд” АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона

В Устава са заложени по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 37, ал. 2 от Устава решенията на Общото събрание се приват с обикновенно мнозинство , а за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1,2,3 и 4, се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

22. Значителни договори

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

23. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес

23.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето на настоящия Проспект не са участвали външни експерти освен описаните в т. 29.7 оценки на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, изготвени от лицензирани оценители. Подробна информация оценителите е представена в т. 32.1 от настоящия документ.

Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „Премиер фонд” АДСИЦ са изготвени по искане на Дружеството във връзка със задълженията му по чл. 20 от ЗДСИЦ.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

23.2. Информация от трета страна

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Международен валутен фонд https://www.imf.org/en;
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- Cushman & Wakefield (https://cwforton.com);
- Colliers (www.colliers-residential.bg)
- „Велинов консулт“ ЕООД (www.velinovconsult.bg);
- Информационна агенция Investor BG (www.investor.bg);
- „Българска фондова борса“ АД (https://bse-sofia.bg).

24. Информация за участията

„Премиер фонд” АДСИЦ няма участия в капитала на други дружества.

25. Описание на инвестиционните цели на Дружеството

„Премиер фонд“ АДСИЦ следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- 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 дивиденти 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 дивиденти.

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.

26. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения

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 новоизграждани 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.

27. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи

Съгласно Устава на „Премиер Фонд” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови активи (право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и 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 новоизграждани жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях) при спазване на изискванията на закона.

Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови активи извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика.

Статегията за постигане на инвестиционните цели на „Премиер Фонд“ АДСИЦ се осъществява с изграждането и въвеждането в експлоатация на високодоходни проекти.

28. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите имоти

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които инвестира „Премиер Фонд“ АДСИЦ са няколко основни групи:

1. Алокация:

1.1. На територията на Република България;

1.2. В конкретен регион на страната – по преценка на мениджънта.

2. Потенциал:

2.1. Оценка на типа строителство, който може да се реализира на дадения имот;

2.2. Оценка на ценовия сегмент, в който може да се позиционира бъдещия проект – нисък, среден, висок;

2.3. Оценка на текущите цени в конкретния ценови сегмент от дадения тип инвестициони проекти и очакванията за следващите години до финализирането на проекта и др.

3. Цена:

3.1. На първоначалната инвестиция;

3.2. На допълнителните инвестиции за финализирането на инвестиционния проект и въвеждането му в експлоатация.

4. Приходи от проекта:

4.1. Реализиране на еднократни приходи с продажба на инвестиционния проект;

4.2. Реализиране на текущи приходи от наеми.

5. Срок на реализация:

5.1. Краткосрочни инвестиционни проекти – 1-2 години;

5.2. Средносрочни инвестиционни проекти – 3-5 години;

5.3.Дългосрочни инвестиционни проекти – над 5 години.

6. Риск:

6.1.Нискорискови – предлагащи най-ниска доходност за сметка на ниския риск;

6.2.С умерен риск – предлагащи по-висока доходност срещу поемането на по-висок риск;

6.3.Рискови – предлагащи най-висока доходност, но при тях възможността за реализиране на загуби за Дружеството е най-голям.

29. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:

29.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти.

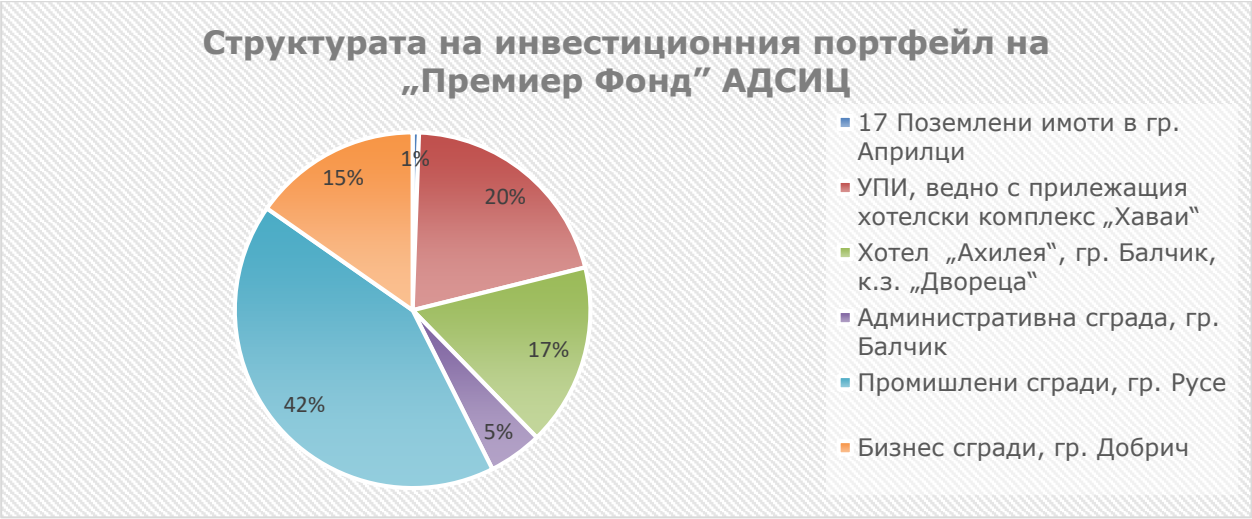
„Премиер фонд” АДСИЦ притежава разнообразно портфолио от активи, а именно:

- 16 поземлени имота в гр. Априлци с обща площ от 8,4 дка;
- хотелски комплекс „Хаваи“, 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.

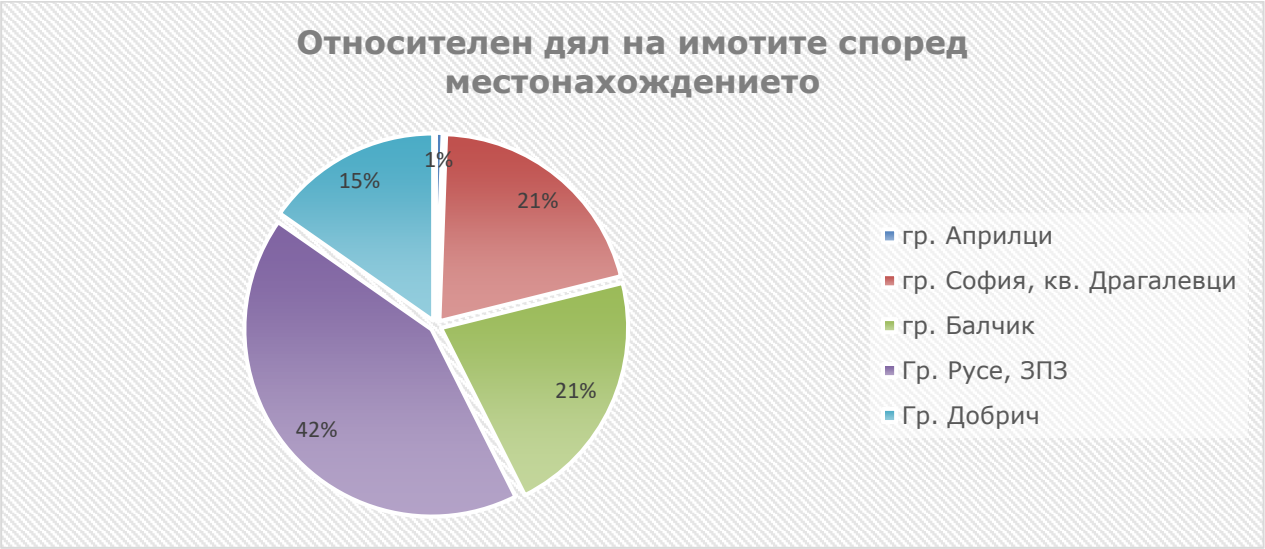
Структурата на инвестиционния портфейл (по балансова стойност към 31.12.2018 г.)

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 „Хаваи“	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

Структурата на инвестиционния портфейл (по балансова стойност към 31.12.2018 г.) на недвижимите имоти по видове е представена в следната графика:



29.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти.



Недвижимите имоти собственост на Емитента са разположени в различни краища на страната – столицата София, град Русе, град Априлци и град Балчик.

29.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Притежаваните урегулирани поземлени имоти в гр. Априлци, кв. „Острец“ са разположени в непосредствена близост до пътя Априлци – Севлиево и предлагат уникална панорамна гледка към върховете Ботев и Мара Гидик в Стара планина. Парцелите, след изменението на кадастралната карта на гр. Априлци и определяне част от първоначалните граници на имота да стане общински път за достъп до имота, са с обща площ от 8 405 кв. м. Възможностите, които предоставят имотите включват проект за изграждане на 16 еднофамилни къщи в характерния за района стил, разположени в комплекс от затворен тип със зелени площи, паркоместа, спортни и възстановителни съоръжения. Извършени са разходи в размер на 53 хил. лв. за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти

/земи/ в гр. Априлци на комплекс от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо шестнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

Хотелски комплекс „Хаваи“, находящ се в кв. Драгалевци, живописен квартал на столицата София, ситуиран в южната част на града, по склоновете на красивата планина Витоша. Комплексът се намира на около 15 минути автомобилен преход от центъра на града по главен булевард и е близо до най-престижните квартали на града. Имота представлява сграда на четири етажа със застоена площ 560 кв. м. , включващо и земя с площ 3 255 кв. м.

Хотел „Ахилея“ е със застроена площ 3 126 кв. м. , върху поземлен имот от 7 605 кв. м. и се намира в град Балчик, на около 1.5 км. от центъра на града. В имота са застроени четири масивни триетажни вилни сгради и една сграда на два етажа с дискотека и ресторант. Към хотела има паркинг и басейн с голяма площадка около него. От всяко ниво на хотела и около басейна се открива гледка към морето.

„Премиер фонд“ АДСИЦ притежава част от административната сграда, разположена на ул. „Черно море“, в близост до централната част на град Балчик Сградата е оформена като жилищно-търговска и представлява масивна монолитна триетажна административна сграда с РЗП 586.56 кв. м., със сутерен. Местоположението и техническото състояние правят имота привлекателен и атрактивен от пазарна гледна точка.

През 2017 г. са придобити промишлени сгради в гр. Русе с обща площ от 11 591 кв. м. Сградите са 17 на брой и са разположени в Западната промишлена зона на града. През 2018 г. разширава 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 с три сгради 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.

Настоящата стратегия в инвестиционната програма на Дружеството не предвижда усвояване и потребяване на допълнителни средства в притежаваните недвижими имоти с изключение на целите , заложени в т. 34. 4 от настоящия Проспект.

29.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През последните три години не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на имотите собственост на Емитента , с изключение на извършените разходи в размер на 53 хил. лв. за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти /земи/ в гр. Априлци на комплекс от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо шестнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

29.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти

През второто тримесечие на 2019 . относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи е 21 %. Те включват:

- част от промишлените сгради, находящи се в град Русе;
- част от бизнес сградите, находящи се в град Добрич;
- Хотел Ахилея - гр. Балчик.

29.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Емитентът застрахова недвижимите имоти, в които инвестира в „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД.

Застрахователните полици са от типа „Индустриален пожар“, като за различните имоти са включени различни рискове по преценка на Дружеството.

Условия по застрахователни полици на имоти, собственост на „Премиер фонд” АДСИЦ

Недвижим имот	Местоположение	Начало на застраховката	Край на застраховката	Начин на плащане	В полза на
ПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Хаваи“	гр. София, кв. Драгалевци	15.03.2019	14.03.2020	по банков път	Търговска банка
Хотел „Ахилея“	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	28.08.2018	27.08.2019	по банков път	Търговска банка
Административна сграда	гр. Балчик, ул. „Черно море“	28.08.2018	27.08.2019	по банков път	Търговска банка
Промишлени сгради	Гр. Русе, ЗПЗ	31.01.2019	30.01.2020	по банков път	Търговска банка
Бизнес сгради	Гр. Добрич	17.02.2019	16.02.2020	по банков път	Търговска банка

29.7. Оценка на недвижими имоти

29.7.1. Използвани методи за оценка

1. Земя.

При определяне на стойността на земята е използван **Метод на пазарните анализи (сравнителна стойност)**. Той е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Ако при оценявания обект парцела е по-голям от застроената площ на сградите, то условно земята се разделя на застроена земя и свободна за застрояване земя. При изчисляване стойността на сградите се работи със застроената земя, а свободната за застрояване земя се изчислява по сравнителния метод.

2. Сгради.

При определяне стойността на сградите се използва:

Метод на разходите (вещна стойност). Той представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, а резултатите се представят като стойност на строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

Амор = (А/Т + А2/Т2) * 0,5

където:

- А - срока на ползване в години;
- Т - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравними, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на аграрния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

✓ разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;

✓ риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;

✓ административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;

✓ производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най-голяма близост до пазарните цени.

Сравнителният метод отразява най-добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

Тежестен метод

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

29.7.2. Пазарна оценка на имотите

Актуална пазарна оценка на имотите, собственост на Дружеството

Недвижим имот	Местоположение	Площ в кв. м.	Пазарна цена по последна оценка /лв./	Балансова стойност на имота към 31.12.2018 г./лв./	Оценител фирма/ Лицензиран оценител
16 бр. урегулирани поземлени имоти в гр. Априлци	гр. Априлци, кв. „Острец“	8 405 кв. м.	243 000	241 000	„Булекс консулт“ ЕООД / Борислав Найденов
УПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Хаваи“	гр. София, кв. Драгалевци	УПИ 3200 кв.м и прилежащите сгради с застроена площ 545 кв. м.	8 621 700	8 621 700	“Велинов Консулт” ЕООД /Людмил Велинов
Хотел „Ахилея“	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	поземлен имот 7605 кв. м; застроена площ 3126 кв.м.	6 951 400	6 951 400	“Велинов Консулт” ЕООД /Людмил Велинов
Административна сграда	гр. Балчик, ул. „Черно море“	парцел 192 кв.м, РЗП 586.56 кв. м.	2 055 000	2 053 200	“Велинов Консулт” ЕООД /Людмил Велинов

Промишлени сгради	Гр. Русе, ЗПЗ, бул. „Трети март”	ПИ 42 410 кв.м заедно с 35 сгради със застроена площ 13 860 кв. м.	17 665 700	17 665 700	“Велинов Консулт” ЕООД /Людмил Велинов
Бизнес сгради	Гр. Добрич, бул. „Трети март”	ПИ 1307 кв.м + три сгради със самостоятелни обекти в нея - 1829 кв.м; самостоятелен обект в сграда 114 кв.м и право на собственост върху ПИ 929 кв.м.	7 038 000	6 414 402	“Велинов Консулт” ЕООД /Людмил Велинов

Докладите от извършени оценките са, както следва:

• поземлените имоти в гр. Априлци са оценени на 31.12.2018 г. от „Булекс консулт“ ЕООД и оценител Борислав Найденов. За определяне на пазарната стойност на 16 бр. урегулирани поземлени имоти с обща площ 8 405 кв. м, находящи се в гр. Априлци, кв. „Острец“, лицензираният оценител е използвал тежестен метод, базиран на два метода – на приходите (с относително тегло 60 % от стойност 261 500 лв.) и пазарен, с използване на аналози от реални оферти, близки до датата на оценката (с относително тегло 40% от стойност 215 500 лв.). Така е определена пазарната стойност на поземлените имоти в размер на 243 000 лв.;

• хотелски комплекс „Хаваи“ е оценен към 30.06.2018 г. от “Велинов Консулт” ЕООД и оценител Людмил Велинов. За определяне на пазарната стойност на имота, находящ се в гр. София, кв. Драгалевци, представляващ УПИ 3200 кв.м и прилежащите сгради със застроена площ 545 кв. м., лицензираният оценител е използвал тежестен метод, базиран на два метода – вещен (с относително тегло 10 % от стойност 4 607 250 лв.) и пазарен, с използване на аналози от реални оферти близки до датата на оценката (с относително тегло 90 % от стойност 9 101 100 лв.). Така е определена пазарната стойност на хотел „Хаваи“ в размер на 8 621 700 лв., от това число стойността на строителната част е 6 625 200 лв. , а тази на земята е 1 996 500 лв.;

• хотел „Ахилея“ и част от административна сграда, находящи се в град Балчик са оценени на 31.12.2018 г. от “Велинов Консулт” ЕООД и оценител Людмил Велинов:

✓ За определяне на пазарната стойност на хотел „Ахилея“, находящ се в гр. Балчик, к.з. „Двореца“, представляващ поземлен имот 7605 кв. м. и застроена площ 3126 кв.м, лицензираният оценител е използвал тежестен метод , базиран на два метода – на приходите (с относително тегло 80 % от стойност 4 006 900 евро) и метода на вещната стойност (с относително тегло 20% от стойност 1 742 900 евро).Така е определена пазарната стойност на хотел „Ахилея“ в размер на 6 951 400 лв., от това число стойността на хотела е 5 000 079 лв. , а тази на земята е 1 951 350 лв. Към датата на изготвяне на настоящия проспект имота се отдава под наем.

✓ За определяне на пазарната стойност на Административна сграда находяща се в гр. Балчик, ул. „Черно море“, представляващ сграда с разгърната застоена площ 586.56 кв. м. и поземлен имот 192 кв.м., лицензираният оценител е използвал тежестен метод , базиран на два метода – приходите (с относително тегло 80 % от стойност 1 271 300 евро) и метода на вещната стойност (с относително тегло 20% от стойност 168 504 евро). Така е определена пазарната стойност на имота, собственост на „Премиер фонд“ АДСИЦ в размер на 2 055 000 лв., от това число стойността на сградата е 1 969 520 лв. , а тази на земята е 85 480 лв.

• промишлените сгради и прилежащата земя в гр. Русе са оценени към 30.09.2018 г. от “Велинов Консулт” ЕООД и оценител Людмил Велинов. За

определяне на пазарната стойност промишлен имот, находящ се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. „Трети март”, представляващ УПИ 42 410 кв.м и прилежащите 35 сгради със застроена площ 13 860 кв. м., лицензираният оценител е използвал пазарен метод с използване на аналози от реални оферти близки до датата на оценката. Така е определена пазарната стойност на промишленият имот в размер на 17 665 600 лв., от това число стойността на сградите е 12 661 320 лв. , а тази на земята е 5 004 380 лв. Към датата на изготвяне на настоящия проспект част от сградите се отдават под наем;

- бизнес сградите в гр. Добрич и прилежащата земя, находящ се в Гр. Добрич, бул. „Трети март”, представляват два имота:

✓ поземлен имот с площ 1307 кв.м. с изградени три сгради със самостоятелни обекти в нея - 1829 кв.м и

✓ поземлен имот с площ 929 кв.м. с прилежаща сграда със самостоятелни обекти в нея - 114 кв.м.,

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката от дата 21.12.2018 г. на имотите в гр. Добрич, собственост на „Премиер фонд“ АДСИЦ от лицензираният оценител Людмил Велинов от кантора “Велинов Консулт” ЕООД, са изцяло подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Така е определената пазарната стойност на имотите в гр. Добрич в общ размер 7 038 000 лв., от това число стойността на сградния фонд е 6 156 300 лв. , а тази на земята е 881 700 лв. Към датата на изготвяне на настоящия проспект част от сградите се отдават под наем.

Поради спецификата на различните имоти, собственост на Емитента, при някои от тях не може да се посочи релевантна информация за цените на аналогични недвижими имоти.

Оценките от независимите оценители посочени по-горе на недвижимите имоти, собственост на „Премиер фонд“ АДСИЦ, са били изготвени до няколко дни след датата на оглед и са актуални шест месеца от датата на доклада.

29.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 30.06.2019 г. няма неплатени наеми лизингови и арендни вноски.През второто тримесечие на 2019 г. относителния дял на отдадените за ползване имоти на Дружеството е 21 % спрямо общия размер притежавани секюритизирани активи.

30. Данни за банката-депозитар

30.1. Основни данни

Банката-депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД със седалище и адрес на управление град София, община Столична, район Лозенец, бул. „Никола Вапцаров“ 55, електронна страница в интернет www.rbb.bg, e-mail: call.center@raiffeisen.bg, телефон: 0700 10 000 (Vivacom); 17 21 (A1 и Telenor).

„Райфайзенбанк /България/“ ЕАД е вписана в търговският регистър на СГС по ф.д. № 14195/94 партида № 18414, том 230, стр. 38, с ЕИК 831558413, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, №198 от 16.06.1994 г.

30.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Банката-депозитар извършва следните услуги:

• води сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на дружеството, издадени или гарантирани от българската държава, както и на други ценни книжа, които дружеството има право да притежава съгласно закона и неговия устав;

• извършва плащания и операции по нареждане на клиента от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите в пари и ценни книжа до размера на съответните наличности по сметките в банката депозитар до наличността в пари и/или ценни книжа;

• обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на дружеството във връзка с инвестирането на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащания на лихви, главници и др.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

• договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните изразено в писмен вид;

• при прекратяване на съществуването на „Премиер фонд” АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;

• при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;

• с едномесечно писмено предизвестие от страна на „Премиер фонд” АДСИЦ;

• с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката.

За дейността по договора „Премиер фонд” АДСИЦ заплаща на „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД за дейността и свързана с извършване на плащания от името и за сметка на дружеството, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисионни съгласно стандартната тарифа на банката за такси и комисионни.

31. Данни за обслужващото дружество

31.1. Основни данни

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 . „Стор Мениджмънт 1” ЕООД, вписано в Търговския регистър на варненския окръжен съд със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Бели лилии" No 30, ет. 6, ап. 24, ЕИК 205488744, представлявано от Бети Тонева Балачева-Спиридонова. Първоначалното обслужващо дружество, избрано при учредяването на „Премиер фонд” АДСИЦ е „Фонд мениджър“ АД, ЕИК 148011769 , което през 2017 г. след одобрение от регулаторния орган е заменено със „Стор Мениджмънт” ООД.

31.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

Обслужващото дружество, разполагайки с висококвалифицирани служители с нужния опит, предлага на „Премиер фонд” АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ.

Служителите в дружеството имат богат опит в сектора на недвижимите имоти, като са участвали активно в дейности по експлоатация, поддръжка и управление на недвижими имоти и същевременно са опосредствали различни съпътстващи дейности, характерни и за дейността на дружество със специална инвестиционна цел:

а) създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;

б) изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;

в) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

г) въвеждане в експлоатация на притежавани имоти, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба;

д) сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

е) управление и ремонт на недвижими имоти;

ж) водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и делова кореспонденция;

з) всички други действия, свързани с обичайната търговска дейност на дружеството

31.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

„Премиер фонд” АДСИЦ възлага на обслужващото дружество следните дейности:

Обслужващото дружество срещу заплащане на уговорено възнаграждение да предоставя на „Премиер фонд“ АДСИЦ, следните услуги:

1. консултации и анализи относно управлението на инвестициите;

2. поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството;

3. водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на Дружеството;

4. консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на Дружеството и други дейности, необходими за нормалното му функциониране.

Възнаграждението по договора има постоянен и променлив елемент, като конкретните параметри се определят от двете страни.

Срокът на договора е две години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още две години.

Договорът се прекратява с изтичане на срока по предходното изречение или по взаимно съгласие между страните, изразено писмено или с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:

- насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по Договора;

- и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението й до насрещната страна за неизпълнението.

32. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти

32.1. Имена на оценителите за предходните 3 години

През последните 3 години за извършване на оценките на недвижимите имоти собственост на Емитента са използвани услугите на

1. „Велинов-Консулт“ ЕООД. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103088211. Седалището и адресът на управление са в гр. Варна, ул. „Христо Ботев“ 6, вх. В, ет. 1.

Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 901700016 (15.12.2015 г.)

Дружеството е член на камарата на независимите оценители в България. Телефон за контакт 052 601 702.

2. „Брайт Консулт“ ООД. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831186265. Седалището и адресът на управление са в гр. София, ул. Ами Буе 72, ет. 2, офис 12.

Дружеството е член на камарата на независимите оценители в България. Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 901300059 (17.12.2015 г.)

Телефон за контакт 02 952 3728.

3. „Булекс консулт“ ЕООД. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 813191638. Седалището и адресът на управление са в гр. Варна, ул. „ П. Парчевич“ № 9.

Дружеството е член на камарата на независимите оценители в България. Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 902300043 (18.05.2017 г.)

Телефон за контакт 052 609550.

4. „Апис Трейд“ ЕООД. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130187820. Седалището и адресът на управление са в гр. София, ул. „Кирил и Методий“ № 88, вх. А, ет. 5, ап. 9.

Дружеството е член на камарата на независимите оценители в България. Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 900500024 (20.07.2010 г.)

Телефон за контакт 02 983 63 44.

32.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Велинов-Консулт“ ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 година. В практиката си дружеството се утвърди като предпочитан партньор в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки. „Велинов-Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки. Управител на дружеството е Людмил Иванов Велинов. С цел повишаване качеството на предлаганата услуга и съобразяване с местните условия, „Велинов-Консулт“ ЕООД, привлича и ползва експерти оценители от Варна и от други региони на страната като София, Шумен, Добрич.

„Брайт Консулт” ООД осъществява дейността си от 1994 г. В рамките на своя предмет на дейност, специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната

и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на движими и недвижими активи, залагани като обезпечения по кредити. В своята над 20 годишна оценителска практика оценките, изготвени от „Брайт Консулт” ООД не са били обект на коментар в публичното пространство и са приемани от възложителите. Персоналът на фирмата е от лицензирани оценители на постоянен трудов договор. Собственикът на фирмата - д-р Валентин Р. Първанов е основател на фирмата и нейн методически ръководител. Основател е и председател на Асоциацията на българските оценителите от 1993 год. Притежава всички необходими сертификати и е лектор при обучението на оценители за оценка на всички видове материални и нематериални активи. Представител е на България в Европейската група на оценителските асоциации - TEGoVA.

„Булекс консулт“ ЕООД е регистрирано през 1995 г. Дружеството получава Лиценз от Агенцията за приватизация през 1996 година и от тогава работи активно на пазара на консултантски и оценителски услуги. Управител на дружеството е Борислав Любомиров Найденов. Екипът на „Булекс Консулт“ ЕООД извършва консултантски и оценителски услуги, необходими при осъществяване на инвестиционните стратегии на клиентите, както и пазарни проучвания и анализи на различни по вид активи, експертни оценки при банково кредитиране, покупко-продажба и за целите на финансово-счетоводното отчитане. Дружеството разполага с необходимата експертиза и опит да извършва финансови анализи и оценки, изисквани при преобразуване на търговски дружества и при отправяне на търгови предложения по Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

„Апис Трейд“ ЕООД е регистрирано през 2000 г. Управител на дружеството е Николай Георгиев Цонев. Дружеството е одобрено от НАП в Списъка на оценители към НАП по чл. 235, ал. 1 от ДОПК. Екипът на „Апис Трейд“ ЕООД предоставя голям спектър от оценителски услуги на: Финансови активи и финансови институции, Машини и съоръжения, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Търговски предприятия и вземания, Недвижими имоти.

33. Допълнителна информация за разходите на дружеството

33.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

Съгласно чл. 60 от Устава, 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.

33.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите съгласно чл. 50, ал. 1 от Устава се определят от ОСА при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от Устава на Дружеството. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

През 2016 г. 2017 г. и 2018 г. начисленото и изплатено възнаграждение на членовете на СД е, както следва:

- Деница Димитрова Кукушева, общо брутно възнаграждение за 2016 г. - 5 857.14 лв., за 2017 г. – 4 402.22 лв. и 2018 г. – 6 100 лв.

- Десислава Великова Иванова, общо брутно възнаграждение за 2016 г. - 794.09 лв. , за 2018 г. – 934.09 лв.
- Антония Стоянова Видинлиева, общо брутно възнаграждение за 2017 г. – 4 022.98 лв. и за 2018 г. - 6 000 лв.

През 2016 г. на Антония Стоянова Видинлиева и през 2017 г. на Десислава Великова Иванова не е изплащано брутно възнаграждение поради ползването на отпуск съгласно чл. 163, ал. 1 от Кодекса на труда.

Към 31 декември 2018 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 4 хил. лв

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни (условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент).

Дружеството няма дължими и разпределени условни или разсрочени възнаграждения - сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма други начислени и изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени на такива лица от за услуги, във всичките им функции по отношение на емитента от някое лице.

Възнагражденията на обслужващите дружества са както следва:

- 2016 г. „Фонд Мениджър“ АД – 5 040 лв.
- 2017 г. „Фонд Мениджър“ АД – 360 лв. ; „Стор Мениджмънт“ ООД 3 667. 80 лв.
- 2018 г. „Стор Мениджмънт“ ООД – 11 100 лв.

34. Съществена информация

34.1. Декларация за оборотния капитал

Представляващите Емитента лица декларират, че оборотният капитал е достатъчен за настоящите му нужди. Средствата от настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех ще бъдат използвани за развиване на дейността на Дружеството.

34.2. Капитализация и задлъжнялост

Представените в следващата таблица финансови показатели за капитализация и задлъжнялост на Дружеството се основават на данните от Годишните одитирани финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. , както и междинните неодититани финансови отчети изготвени към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.

Капиталова структура и задължения на „Премиер фонд” АДСИЦ за периода 2016 г. – 2019 г.

	Показатели в хил. лв.	**2016 г.**	**2017 г.**	**2018 г.**	**30 юни**	
					2018 г.	**2019 г.**
№		*(одитирани данни в хил. лв.)*			*(неодитирани данни в хил. лв.)*	
	Собствен капитал					

	Акционерен капитал	650	650	650	650	650
	Неразпределена печалба	2 612	3 939	5 968	4 014	6 275
1	**Общо собствен капитал**	**3 262**	**4 589**	**6 618**	**4 664**	**6 925**
2	**Обща сума на актива (пасиви и собствен капитал)**	**15 458**	**37 015**	**50 537**	**46 111**	**49 845**
	Пасиви					
	Нетекущи пасиви					
	Задължения по облигационен заем	-	20 000	20 000	19 981	20 000
	Задължения по банкови заеми	11 131	9 914	20 915	19 714	20 661
3	Нетекущи пасиви	**11 131**	**29 914**	**40 915**	**39 695**	**40 661**
	Текущи пасиви					
	Задължения по банкови заеми	184	1 231	1 450	744	1 122
	Задължения по облигационен заем	-	57	709	50	703
	Търговски и други задължения	881	1 224	845	958	434
4	Текущи пасиви	**1 065**	**2 512**	**3 004**	**1 752**	**2 259**
	Общо пасиви	**12 196**	**32 426**	**43 919**	**41 447**	**42 920**
5	**Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)**	**0.211**	**0.124**	**0.131**	**0.101**	**0.139**
6	**Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)**	**0.789**	**0.876**	**0.869**	**0.899**	**0.861**
7	**Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))**	**0.267**	**0.142**	**0.151**	**0.113**	**0.161**
8	**Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)**	**3.739**	**7.066**	**6.636**	**8.887**	**6.198**

Данни от финансови отчети „Премиер фонд” АДСИЦ

Източник: Годишени одитирани финансови отчет за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинни неодитирани финансови отчети към 30.06.2018 г. и 30.06.2019 г.

Към 30.06.2019 г. общият размер на обезпечените с различни активи дългосрочни задължения на Дружеството е 20 661 хил. лв. Обезпеченията по тези задължения са на стойност 20 261 хил. лв. Останалите задължения на стойност спрямо общия размер на всички задължения са на стойност 22 449 хил. лв. са необезпечени и негарантирани.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задлъжнялост).

34.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличението на капитала ИП „Де Ново” ЕАД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на Емитента, тъй като е уговорено в твърд размер. С изключе ние на обстоятелството, че ИП „Де Ново” ЕАД е и акционер в „Премиер фонд” АДСИЦ с 19.48 % дялово участие , не е известно на Емитента да съществуват други интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

34.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде инвестирана 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 . Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация.

Приоритетното разпределение за планираното бъдещото целево изпозване на набраните средства от увеличението на капитала на Дружеството при пълно записване на емисията е както следва:

- реконструкция , разширение и модернизация на хотел „Хаваи“ , 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.

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 12 060 071 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП. В случай, че емисията бъде записана в пълния й размер Дружеството очаква да изпълни в цялост заложената си инвестиционна програма. Средствата ще бъдат ползвани единствено по предмета на дейност на дружеството. Емитента не планира да използва средствата , набрани от публичното предлагане на ценни книжа на „Премиер фонд” АДСИЦ , обект на настоящия Проспект да бъде използвана за погасяване на дълг на Дружеството.

При минимално записване на емисията в размер на нетните приходи най-малко 7 335 071 лв., приоритетно ще бъдат изпозвани за инвестиционните имоти , включващи хотел „Хаваи“ , находящ се в кв. Драгалевци , гр. София и логистичния център в гр. Русе.

В случай, че не бъде записан пълния размер на емисията, бъдещата дейност на Дружеството ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния за финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се търсят алтернативни източници, а някои от инвестициите може да не се осъществят или реализирането на бъдещите инвестиции може да се осъществи в по-дълъг времеви период.

Не е възможно и не се планира част от привлечените средства по процедурата за увеличение на капитала да бъдат използвани за придобиване на активи, различни от активите свързани с обичайната стопанска дейност на „Премиер фонд” АДСИЦ.

35. Информация за ценните книжа

35.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Предмет на публично предлагане са 1 150 000 (милион сто и педесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане. Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър. ISIN кодът на акциите, включително и новите, на „Премиер фонд” АДСИЦ е BG1100009064. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на Алтернативен пазар BaSE под код 4PR. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

35.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството и последващата търговия с тях на регулиран пазар, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Търговски закон;
- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на

информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;

✓ Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;

✓ Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;

✓ Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;

✓ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

✓ Наредба № 8 за Централния депозитар;

✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса” АД;

✓ Правилник на „Централен Депозитар” АД.

35.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ са поименни и безналични. Съгласно чл. 13, ал. 2 от Устава, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегировани. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Премиер фонд” АДСИЦ се води от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

35.4. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1.00 (един) лев, а емисионната им стойност е 10.50 лева (десет лева и педесет стотинки).

35.5. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права

Всяка обикновена акция на „Премиер фонд” АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

Право на дивидент (право на дял от печалбите на Емитента)

✓ Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната й стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

✓ Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния, съответно 6-месечният финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството..

✓ Съгласно чл. 115в , ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на

печалбата. Съгласно чл. 64, ал. 3 от Устава на „Премиер фонд” АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

✓ ЦД предоставя списък на акционерите към датата на изречение първо от предходния абзац.Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

✓ Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 60 дни от провеждане на Общото събрание, на което е взето решение за разпределение на дивидент.

✓ Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

✓ Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон

Право на глас

✓ Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

✓ Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди датата на Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

✓ При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

✓ При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас

✓ Акционерите на дружеството имат право на предпочитателно придобиване на нови акции при увеличаване на капитала със същия клас акции.

✓ Уставът на „Премиер фонд” АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

✓ Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Право на ликвидационен дял

✓ Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната й стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

✓ Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Права на миноритарните акционери

✓ Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат:

✓да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;

✓при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;

✓да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

✓да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;

✓да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

✓ Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Условия за обратно изкупуване

✓ Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Условия за конвертиране

✓ Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

Допълнителни права

✓ право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението;

✓ право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избиран в органите на управление;

✓ право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;

✓ право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

35.6. Посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ се издават на основание решение на СД от 17.05.2019 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева , разпределен в 650 000 / шестстотин и петдесет хиляди / броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1.00 /един/ лев всяка на 1 800 000 /един милион и осемстотин хиляди/ лева, 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 от 1.00 /един/ лев всяка и емисионна стойност 10.50 лева /десет лева и петдесет стотинки/ за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният брой е не по-малък от 700 000 /седемстотин хиляди/ броя акции от новата емисия.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа е приет с решение на СД от 27.08.2019 г. Проспектът за първично публично предлагане на акции е потвърден от КФН с Решение № РГ-05-1255-7 от 12.09.2019 г.

35.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии

Съгласно разпоредбите на чл. 92а, ал. 3, във връзка с чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, очакваната дата за начало на публичното предлагане е на или около 16.09.2019 г. Увеличението на капитала на Дружеството с настоящата емисия акции има сила от вписването му в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, като се очаква това да стане около 04.11.2019 г. Издаването на акциите става чрез регистрирането на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар” АД, като се очаква това да се случи около 06.11.2019 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че процедурите при съответните институции ще протекат приблизително в най-кратките нормативно установени срокове. Точните дати може да са повече или по-малко дни преди или след посочените.

35.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа

Издадените от „Премиер фонд” АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби, предвидени в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилника на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП. Освен това, сделки могат да се сключват и извън регулиран пазар

при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат поръчки за покупка или продажба до съответния ИП, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка ИП извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и приключване на сетълмента на ценни книжа и пари, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвеститорите (физически и юридически лица) имат право да сключват сделки относно покупко-продажби на акции и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в ЦД, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран ИП, който обявява сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез ИП, извършващ дейност като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследство.

Съгласно чл. 20 от Регламент (ЕС) № 600/2014 г. инвестиционните посредници, които сключват за собствена сметка или от името на клиенти сделки с акции, депозитарни разписки, борсово търгувани фондове, сертификати и други подобни финансови инструменти, търгувани на място на търговия, оповестяват обема и цената на тези сделки и часа на сключването им. Тази информация се оповестява чрез одобрен механизъм за публикуване. Информацията, която се оповестява в съответствие с параграф 1 от член 20, и сроковете, в които тя се публикува, съответстват на изискванията, приети съгласно член 6, включително регулаторните технически стандарти, приети в съответствие с член 7, параграф 2, буква а) от Регламент (ЕС) № 600/2014 г.

Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Забраната по отношение на продажбата на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

✓приобретателят е уведомен за учреждения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

✓залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на ЗПФИ и наредбите по прилагането му, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицето за контакт, посочено в началото на настоящия Проспект, както и от всеки инвестиционен посредник.

35.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа

Към датата на настоящия Проспект към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане или вливане.

Притежаваните от акционерите акции могат да бъдат обект на принудително изкупуване в случаите, посочени в чл. 157а от ЗППЦК, който дава възможност на акционер, придобил над 95 % от капитала на Дружеството в резултат на търгово предложение да изкупи принудително акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и одобрена от КФН цена.

35.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ не са били отправяни предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството.

35.11. Данъчно облагане

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

Местни юридически лица съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, неперсонифицираните дружества и осигурителните каси, създадени на основание чл. 8 от Кодекса за социално осигуряване и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/ или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Чуждестранни лица (физически и юридически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите, и

данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Дивиденти

Доходите от дивиденти, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз, или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство) се облагат с данък в размер на 5 % върху брутния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденти, разделяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденти от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденти, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденти, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Капиталови печалби

Местни юридически лица

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а” от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти”, за целите на чл. 44, са сделките с дялове

и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а” от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти”, за целите на чл. 196 са сделките с дялове и акции н а колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, и звършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, а л. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с данък при източника.

Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ, включващо сделки:

1. с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;;

2. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

3. сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава – членка на Европейския съюз (ЕС), или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (ЕИП).

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно

прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство. Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава-членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава извън ЕС и ЕИП, се удържа данък при източника в размер на 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

Данъчен кредит, данъчни облекчения

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО). Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденти са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденти и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи

гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

Данъци и други плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на декларираме пред митническите органи. Това задължение се смята за неизпълнено при отказ за декларираме или ако декларираната информация е невярна или непълна. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър, съгласно Валутния закон.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденти), надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци. При прехвърлянето на Акции съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

36. Условия на предлагането

36.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

36.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция www.investor.bg , на интернет страниците на дружеството и на обслужващия инвестиционен посредник. В случай, че публикациите на съобщението в на интернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg) и интернет страниците на дружеството и на обслужващия

инвестиционен посредник са в различни дни, за начало на подписката се приема най-късната дата.

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно §1, т. 3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. На основание разпоредбите на ЗППЦК срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 1.76923077 нови акции по емисионна стойност. Всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 0.56521739 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 10.50 /десет лева и педесет стотинки/ лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 1.76923077. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Премиер фонд” АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба на сегмента за търговия с права на БФБ АД.

Упълномощен инвестиционен посредник:

„Де Ново” ЕАД

Офис: гр. София, ул. „Христо Белчев“ № 28

Телефон: + 359 2 950 51 94

Електронна поща: contact@denovo.bg

Лице за контакт: Йордан Попов – Изпълнителен директор

Работно време: всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

36.1.2. Обща брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД.

Предмет на публичното предлагане са 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 1 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 700 000 (седемстотин хиляди) акции с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 10.50 (десет лева и петдесет стотинки) лева на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомлението, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявения за набиране капитал. Предлаганите акции са с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 10.50 (десет лева и петдесет стотинки) лева на акция.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в ЦД, издадените обикновени акции от капитала на Емитента ще се предлагат за търговия на БФБ.

След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Премиер фонд” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg), на интернет страницата на „Премиер фонд” АДСИЦ (http://4pr.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД (www.denovo.bg) най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

36.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 9 (девет) дни от датата на публикацията на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg), на интернет страницата на „Премиер фонд” АДСИЦ (http://4pr.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД (www.denovo.bg), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД).

В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на нареждането за допускане.

Краен срок на продажбата на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първия работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

Лица могат да предлагат за продажба права, които са закупили на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП – член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП, обслужващ увеличението на капитала предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции, посочен по-долу.

Край на подписката

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

Очакван график на предлагането

Процедура по увеличение на капитала	Очаквана дата
Вземане на решение от компетентния орган за увеличение на капитала	17 май 2019 г.
Потвърждаване на Проспекта от КФН	09 септември 2019 г.

Публикация на съобщението за увеличение на капиталаинтернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg), на интернет страницата на „Премиер фонд” АДСИЦ (http://4pr.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД (www.denovo.bg)	16 септември 2019 г.
Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции	26 септември 2019 г.
Последен ден за търговия с Права на БФБ	08 октомври 2019 г.
Последен ден за прехвърляне на Правата на БФБ	10 октомври 2019 г.
Последен ден на записването на Нови Акции от притежателите на Права, включително от лицата, закупили Права на БФБ	10 октомври 2019 г.
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените Права	17 октомври 2019 г.
Начало на записването на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион	21 октомври 2019 г.
Последен ден на записване на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион	30 октомври 2019 г.
Край на подписката. Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции	30 октомври 2019 г.
Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на капитала в Търговския регистър	04 ноември 2019 г.
Регистриране на емисията Нови Акции в “Централен Депозитар” АД	06 ноември 2019 г.
Вписване на емисията Нови Акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН	07 ноември 2019 г.
Начало на търговията с емисията Нови Акции на “Българска фондова борса” АД	14 ноември 2019 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че:

✓ сроковете по графика се спазват без забава;

✓ процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец до:

✓ ИП „Де Ново” ЕАД, обслужващ увеличението на капитала, на адреса за кореспонденция или

✓ ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Инвеститорите получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявяват прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при ИП, обслужващ увеличението на капитала или при други ИП, членове на ЦД. В случай, че притежател на права, които се водят по подсметка при ИП, различен от ИП, обслужващ увеличението на капитала, подаде заявка за записване на акции до последния, следва да бъде извършено прехвърляне на правата по клиентска сметка при обслужващия увеличението на капитала ИП („Де Ново” ЕАД).

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица

✓ имена и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно три имена, ЕГН, местожителство и адрес;

✓ емитент, ISIN код на емисия, брой упражнявани права и брой записвани акции;

✓ дата, час и място на подаване на заявката;

✓ обща стойност на поръчката;

✓ подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица

✓ наименование на фирма и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно наименование на фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;

✓ данните по буква А) по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични на описаните по-горе по букви А) и Б) идентификационни данни.

Към писмената заявка се прилагат:

(а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация (или регистрация в Търговския регистър) на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;

(б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранно юридическо лице;

(в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от ЕИК, или регистрация по ЕИК и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 от ЗППЦК, Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД и неговите членове (ИП).

ИП, приемащи заявките, имат право да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на заявки както с посоченото, така и с определено от тях допълнително съдържание.

При подаване на заявка до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, съответният ИП уведомява ИП, обслужващ увеличението на капитала. Уведомления се подават до „Де Ново” ЕАД, всеки работен ден в срока на подписката от 9.00 ч. до 17.00 ч.

Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация всеки работен ден от срока на подписката.

ИП регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

36.1.4. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

36.1.5. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 700 000 броя нови акции.

36.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат закупени от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя предлагани акции, приет с решението на СД на Емитента от 17.05.2019 г.

36.1.7. Оттегляне на заявките

Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

36.1.8. Условия, ред и срок за заплащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Премиер фонд” АДСИЦ, открита в „Тексим Банк“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Банката, в която е открита специалната

набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

36.1.9. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрация на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 700 000 броя акции, на основание чл. 192а, ал. 2 от ТЗ капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции, като се предприемат необходимите действия за уведомяване на КФН, вписване в Търговския регистър и регистрация на емисията в КФН, ЦД и БФБ.

Увеличаването на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените при настоящото увеличение акции на Дружеството.

Съгласно решение на Емитента всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 1.76923077. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число.

36.1.10. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа

Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

Уведомлението до КФН относно резултата от публичното предлагане, следва да съдържа информация относно: датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството прилага удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в която е открита специалната набирателна сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че има отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.

36.1.11. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в ЦД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при ИП, чрез който са упражнени правата. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки, за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от ЦД чрез съответния ИП по искане на акционера и съгласно Правилника на ЦД и вътрешните актове на посредника.

36.1.12. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3 (три) дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува на интернет страницата на платформата на Investor BG (www.investor.bg) и на интернет страниците на Емитента (http://4pr.eu) и ИП (http://www.denovo.bg/) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми , както и да заяви поканата за оповестяване в търговския регистър. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 (тридесет) дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, БФБ и ЦД и публикува в посочените по-горе ежедневници и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП съобщение в 3 (три) дневен срок от влизане в сила на решението на Търговския регистър за отказ на вписването и възстановява получените суми в 30 (тридесет) дневен срок от уведомлението по същия ред.

36.1.13. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията

КФН, съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да

отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, по реда на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ.

КФН може да забрани публичното предлагане по реда на чл. 92з, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК ако са налице достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му ще бъдат нарушени.

БФБ, съгласно разпоредбите на чл. 181 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

36.1.14. Процедура за упражняване на правото за закупуване преди други

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочтително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по коефициент 1.76923077. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражнена и ще бъде включена в общата бройка права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

36.2. План за пласиране и разпределение

36.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно седем дни след публикуване на Съобщението по чл. 92а ЗППЦК за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове.Чуждестранните инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.

36.2.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на СД на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента).

36.2.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на управителните, надзорните и административните органи на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента

Емитентът няма информация дали основните акционери или членовете на СД възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5 % от предлаганите акции.

36.2.4. Оповестяване на предварителното разпределение

Емитентът и ИП „Де Ново” ЕАД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 1 150 000 нови акции.

Настоящото предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденти.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Премиер фонд” АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на емитента преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на акции се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо от кой ИП са подадени.

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори. Настоящото увеличение на капитала на „Премиер фонд” АДСИЦ се извършва чрез издаване на права.

Датата на приключване на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала „Премиер фонд” АДСИЦ е крайният срок за записване на акции. Прогнозните дати са посочени в таблица по т. 36.1.3. от настоящия Проспект (очакван график на предлагането).

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

36.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

36.3. Ценообразуване

36.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Емисионната стойност е определена на 10.50 (десет лева и педесет стотинки) лева за акция от СД на „Премиер фонд” АДСИЦ , като са взети в предвид интересите на акционерите на Дружеството.

Водещи фактори и условия при определяне на емисионната цена на акция:

- капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Премиер фонд” АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за осъществяване на основната дейност на дружеството, както и набиране на необходимото финансиране със сравнително малко разводняване на акционерната структура.
- при определянето на емисионната цена бяха отчетени финансовите показатели на Емитента. Към датата на провеждане на заседанието на СД, на което бе определена цената, балансовата стойност на акциите съгласно последния изготвен междинен финансов отчет (към 31.03.2019 г.) е в размер на 10.81 лв. за акция.

Предвид ниската ликвидност на пазарния сегмент на „БФБ“ АД, на който се търгуват акциите на Емитента, съобразяването с пазарната цена на финансови инструменти при определяне на емисионната цена от СД на „Премиер фонд” АДСИЦ е дотолкова , доколкото да не бъдат нарушени интересите на инвеститорите със значително предлагане на акции на цени, по-ниски от пазарните. През последните 3 години цената на акциите на пода на Българска фондова борса АД се движи в границите 0.90 лв. – 1.50 лв. за акция, като минималната и максималната цена са съответно в началото и в края на периода.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

36.3.2. Процедура за оповестяване на цената

Емисионната стойност на една акция е приета на заседание на Съвета на директорите на Дружеството проведено на 17.05.2019 г., протокол за чието провеждане е предоставен на КФН. След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съвета на директорите на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, съобщението се публикува на интернет страницата на информационна агенция Investor BG (www.investor.bg), на интернет страницата на „Премиер фонд” АДСИЦ (www.4pr.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД (www.denovo.bg) най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

36.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след след публикуване на Съобщението по чл. 92а ЗППЦК за увеличаване на капитала, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно

изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

36.3.4. Съществена разлика между цената на предлагане на ценните книжа и цената, която членовете на управителните и контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият

Към датата на настоящия Документ няма членове на СД, които да притежават акции на Дружеството. Не са предвидени права на членовете на СД, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

36.4. Пласиране и поемане

36.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Тексим Банк“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров" №117.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен Депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6.

36.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала

Инвестиционен посредник „Де Ново” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Христо Белчев“ № 28 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от СД на „Премиер фонд” АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

ИП „Де Ново” ЕАД се задължава да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на Република България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

36.4.3. Поемане на емисията

ИП „Де Ново” ЕАД се задължава да положи оптимални усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се задължава да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни ИП.

37. Допускане до търговия и договорености за търговия

37.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия

Емисията ценни книжа ще бъде предложена за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 650 000 бр. права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE) в сроковете описани в т. 36.1.3. (Очакван график на предлагането).

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, в 2-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството подава заявление издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което в 7-дневен срок от вписването й Емитентът подава заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на Алтернативен пазар BaSE под код 4PR. Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ са или ще бъдат търгувани), където се търгуват всички акции издадени до момента. Търговията с акциите може да започне на определената от СД на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции.

37.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия

Регулираният пазар, на който има допусната емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на Алтернативен пазар BaSE под код 4PR. На този пазар са допуснати за търговия и 650 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

37.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия Проспект и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

37.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава”

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не е ангажирало ИП, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”, както и не са предприети действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

37.5. Стабилизация

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

38. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не разполага с информация дали има настоящи акционери, които ще предложат определен брой ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права, съответно няма да упражнят правата си да запишат акции.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

39. Разходи по публичното предлагане

В таблицата по-долу са представени основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на

„Премиер фонд” АДСИЦ. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството и са с прогнозен характер.

Прогнозни разходи по публичното предлагане

Институция	Основание на разхода	Сума (лв.)
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на ISIN код на емисия права	72.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на емисия права	1 015.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на новите акции	1 015.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на Удостоверение към БФБ	24.00
„Централен депозитар“ АД	Справка за упражнени и неупражнени права	20.00
„Централен депозитар“ АД	Удостоверение за постъпили суми от продажба на права	24.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на CFI код и FISN код	144.00
Агенция по вписванията	Такса за вписване на увеличението на капитала в ТР	15.00
„Българска фондова борса“ АД	Такса за допускане до търговия на Сегмент за акции Standard	600.00
Де Ново ЕАД	Възнаграждение на упълномощения ИП	12 000.00
	Общо прогнозни разходи:	**14 929.00**

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (14 929.) се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (1 150 000 бр.), 0.01298174 лв. на акция.

При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат 12 060 071 лв.

При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, при който процедура се счита за успешна, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат 7 335 071 лв.

40. Разводняване на стойността на акциите

Няма издаване на акции на членовете на СД или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на СД нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството.

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

Разводняване на стойността на акциите на „Премиер фонд” АДСИЦ при записани всички акции от увеличението на капитала

	Преди емисията (към 30.06.2019 г.)	**След увеличение с минималния брой акции**	**След увеличение с пълния брой акции**
Обща сума на активите (хил. лв.)	49 845	57 180	61 905
Общо пасиви (хил. лв.)	42 920	42 920	42 920
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	6 925	14 260	18 985
Брой акции в обръщение (бр.)	650 000	1 350 000	1 800 000
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	10.65	10.56	10.55
Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)		**-0.85%**	**-0.94%**

** Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.*

Източник: Междинен финансов отчет на Дружеството към 30.06.2019 г.

Към 30.06.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Премиер фонд” АДСИЦ е 6 925 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 10.65 лв. С оглед на факта, че предлаганата емисионна цена е по-ниска от балансовата стойност на една акция се получава разводняване на капитала. При записване на минималния брой акции, при който записването ще бъде успешно нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 7 335 хил. лв. (700 000 нови акции по емисионна цена 10.50 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 14 260 хил. лв. Общо емитираните акции ще бъдат 1 350 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 10.56 лв. за акция.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 12 060 хил. лв. (1 150 000 нови акции по емисионна цена 10.50 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 18 985 хил. лв. В този случай общо емитираните акции ще бъдат 1 800 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 10.55 лв. за акция Въпреки разводняването на капитала интересите на сегашните инвеститори не се накърняват, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Премиер фонд” АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции.

Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 63.64% от 0.000154 % до 0.000056 % (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и със 51.95 % до 0.000074 % (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

41. Допълнителна информация по Приложение III от Регламент ЕО 809/2004

41.1. Ако в Проспекта за първично публично предлагане на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите

В Проспекта за първично публично предлагане на акции не са използвани изявления на експерти или консултанти.

41.2. Индикация за друга информация в Проспекта за първично публично предлагане на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

41.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта първично публично предлагане на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв

В Проспекта за първично публично предлагане не са посочвани изявления или доклади на експерти.

42. Показвани документи

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация от трите финансови години на Емитента, предхождащи публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	**„Премиер фонд” АДСИЦ**
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Цар Асен” № 5, ет. 2
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 885 831 898
Електронна поща:	office@4pr.eu
Лице за контакт:	Антония Видинлиева –Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	**„Де Ново” ЕАД**
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	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

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Проспекта:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Йордан Попов

Изпълнителен директор на „Де Ново" ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Йордан Дамянов Попов, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Де Ново" ЕАД,

Симеон Методиев Петков, в качеството си на Председател на СД на ИП „Де Ново" ЕАД,

Антония Стоянова Видинлиева, в качеството си на Изпълнителен директор на „Премиер фонд" АДСИЦ,

декларираме, че

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и той отговаря на изискванията на закона.

Йордан Попов
Изпълнителен директор
ИП „Де Ново" ЕАД

Симеон Петков
Председател на СД
ИП „Де Ново" ЕАД

Антония Видинлиева
Изпълнителен директор
„Премиер фонд" АДСИЦ