

**„ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ
ISIN BG2100024178**

ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ**

**20 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



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 допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Премиер фонд“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № от2018 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.

29 май 2018 г.

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на всички издадени от „Премиер фонд“ АДСИЦ 20 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Де Ново“ ЕАД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 29.06.2018 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 09.07.2018 г.

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 облигации 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 облигациите.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Премиер фонд“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите и прокуриста 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 Облигациите и Емитента 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:	+ 359 889 599 733
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 – София“ АД (www.basemarket.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на InvestorBG (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).

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

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

„Проспектът“ - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Премиер фонд“ АДСИЦ

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 20 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса – София“ 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

ОСА – Общо събрание на акционерите

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

НСИ – Национален статистически институт

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. РЕЗЮМЕ	9
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	17
3. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	24
4. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	24
4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)	24
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	25
5. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	25
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ	26
6.1. История и развитие на Емитента	26
6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента	26
6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер	26
6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период	26
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	26
6.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, конкретно свързани с Емитента и които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента	26
6.2. Инвестиции	27
6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани отчети	27
6.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти	27
6.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2.	27
7. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ	27
7.1. Основни дейности	27
7.1.1. Кратко описание на основните дейности на Емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги	27
7.1.2. Базата за всякакви изявления в документа за регистрация, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	28
7.2. Главни пазари	28
8. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	29
8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата	29
8.2. Ако Емитентът зависи от други институции в рамките на групата, това трябва да бъде ясно посочено, заедно с обяснение за тази зависимост	29
9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	29
10. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	29
11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	30
11.1. 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:	30
11.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи	32
12. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	33
12.1. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.	33
12.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.	33
13. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	34

13.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи 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	34
13.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента	34
14. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	34
14.1. Историческа финансова информация	34
14.2. Финансови отчети	37
14.3. Одитиране на историческа годишна финансова информация	37
14.3.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана	37
14.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите	37
14.3.3. 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	37
14.4. Откога е последната финансова информация	37
14.4.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта	37
14.5. Междинна и друга финансова информация	38
14.6. Правни и арбитражни производства	38
14.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	38
15. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И УСТАВА	38
15.1. Акционерен капитал	38
15.2. Учредителен договор и Устав	38
16. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	39
17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	39
17.1. 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.	39
17.2. Информация от трета страна	39
18. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ	39
19. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; ВИДОВЕ ВЗЕМАНИЯ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ВЗЕМАНИЯ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ ВЗЕМАНИЯ, ДОПУСТИМИ ОБЕЗПЕЧЕНИЯ НА ВЗЕМАНИЯТА), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА	40
20. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	40
21. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, СЪОТВЕТНО ВЗЕМАНИЯТА, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	41
22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	41
22.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти	41
22.2. местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти	41
22.3. описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация	42
22.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти	43

22.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти	43
22.6. посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори	43
22.7. оценка на недвижимите имоти, включваща:	43
22.8. 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	44
23. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	44
23.1. наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site);	44
23.2. дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност;	44
23.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.	44
24. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	45
24.1. наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код	45
24.2. кратка информация относно професионалния опит на дружеството;	45
24.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.	45
25. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	46
25.1. имена на оценителите за предходните 3 години;	46
25.2. кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.	46
26. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	47
26.1. максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството;	47
26.2. сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.	47
27. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ	48
27.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията	48
27.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	48
28. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	50
28.1. 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)	50
28.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа	50
28.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите	51
28.4. Валута на емисията на ценните книжа	51
28.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на Емитента	51
28.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права	51
28.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва	53
28.7.1. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите	53
28.7.2. Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата	55
28.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване	55
28.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността	56
28.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне	57
28.11. Условия, които Емитентът се задължава да спазва	57

28.12.Условия, на които трябва да отговаря Емитентът за издаване на нови облигации	58
28.13.Промени в условията на облигационния заем	58
28.14.Предсрочна изискуемост	59
28.15.Посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа	60
28.16.Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии	60
28.17.Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа	61
28.17.1. Ред за прехвърляне на ценните книжа	61
28.17.2. Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа	61
28.18. Данъчно облагане	63
29. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	66
29.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането	66
29.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането	66
29.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането	66
29.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	66
29.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми	66
29.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице	66
29.1.6. Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	66
29.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането	67
29.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката	67
29.1.9. Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено	67
29.2. План за пласиране и разпределение	69
29.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа	69
29.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението	69
29.3. Ценообразуване	69
29.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача	69
29.4. Пласиране и поемане	70
30. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА	70
30.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари	70
30.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на Емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия	70
30.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти	71
31. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	71
31.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите	71

31.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад	71
31.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв	71
31.4. Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотолкова, доколкото е известно на Емитента и може да провери информацията, публикуваната от това трето лице, че не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизвежданата информация неточна или подвеждаща	71
31.5. Кредитни рейтинги, присъдени на даден Емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с Емитента в процеса на рейтинговането	71
32. ХАРАКТЕР И ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	71
33. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА	71
34. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	72

1. Резюме

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите	
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.
А.2	Съгласие за използване на Проспекта Настоящия Проспект е изготвен с цел допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации за последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Към датата на Проспекта на Емитента не са известни намерения на досегашните облигационери за продажба на определени количества облигации при вторичната търговия с издадените от Дружеството облигации, във връзка с които съответно да са ангажирани финансови посредници. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.
Раздел Б – Емитент и всеки гарант	
Б.1	Фирма и търговско наименование на Емитента Наименованието на Дружеството е „Премиер фонд“ АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.
Б.2	Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация „Премиер фонд“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалище и адрес на управление на Дружеството: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.
Б.4б	Описание на всички известни тенденции, засягащи Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност 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 прегриване 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 115.37 в края на второто тримесечие на 2017 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 122.62 пункта, а единствено в гр. Бургас индексът не под 110 пункта (т.е. ръста за периода 31.12.2015 г. – 30.06.2017 г. е под 10 на сто). 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. Емитентът се стреми да диверсифицира портфейла си от активи, чрез включването на инвестиционни имоти, както с различно предназначение (жилищни, търговски, ваканционни), така и с различно местоположение в страната (гр. София, гр. Балчик и др.).
Б.5	Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея „Премиер фонд“ АДСИЦ не е част от икономическа група.
Б.9	Прогнозна информация за печалбата на Дружеството Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

Б.10	Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди В одиторските доклади на Емитента за 2016 г. и 2017 г. не се съдържат квалификации.				
Б.12	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 <i>Основни финансови показатели на „Премиер фонд“ АДСИЦ</i>				
	Показатели	Отчетен период			
	(хил. лв.)	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
	Приходи от продажби	295	381	15	23
	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	60	-	-
	Други приходи	-	24	-	-
	Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 938	2 024	-	-
	Общо приходи	3 245	2 489	15	23
	Балансова стойност на продадените активи	(358)	(400)	-	-
	Разходи за лихви	(133)	(612)	(137)	(514)
	Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(8)	(23)
	Разходи за персонала	(7)	(38)	(4)	(15)
	Други разходи	-	(3)	(20)	(57)
	Общо разходи	(567)	(1 162)	(169)	(609)
	Печалба/(Загуба) за годината	2 678	1 327	(154)	(586)
	Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
	Общ всеобхватен доход за годината	2 678	1 327	(154)	(586)
	Нетекущи активи	15 196	34 302	15 196	43 448
	Текущи активи	262	2 713	91	3 278
	Сума на актива	15 458	37 015	15 287	46 726
	Нетекущи пасиви	11 131	29 914	11 131	39 714
	Текущи пасиви	1 065	2 512	1 048	3 009
	Сума на пасива (1)	12 196	32 426	12 179	42 723
	Основен акционерен капитал	650	650	650	650
	Собствен капитал (2)	3 262	4 589	3 108	4 003
	Коефициент на финансова автономност (2/1)	0.27	0.14	0.26	0.09
	Коефициент на задлъжнялост (1/2)	3.74	7.07	3.92	10.67
	<i>Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.</i>				
	<i>Активи и пасиви на „Премиер фонд“ АДСИЦ</i>				
	Показатели	Отчетен период			
	(хил. лв.)	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
	АКТИВИ				
	НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	15 196	34 302	15 196	43 448
	Инвестиционни имоти	15 196	34 302	15 196	43 448
	ТЕКУЩИ АКТИВИ	262	2 713	91	3 278
	Инвестиционни имоти държани за продажба	-	2 053	-	2 053
	Търговски и други вземания	246	644	55	1 194
	Парични средства и парични еквиваленти	16	16	36	31
	ОБЩО АКТИВИ	15 458	37 015	15 287	46 726
	КАПИТАЛ И ПАСИВИ				

КАПИТАЛ	3 262	4 647	3 108	4 003
Акционерен капитал	650	650	650	650
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	2 612	3 997	2 458	3 353
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	11 131	29 914	11 131	39 714
Задължения по облигационен заем	-	20 000	-	20 000
Задължения по банкови заеми	11 131	9 914	11 131	19 714
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 065	2 512	1 048	3 009
Задължения по банкови заеми	184	1 231	183	1 006
Задължения по облигационен заем	-	57	-	378
Търговски и други задължения	881	1 224	865	1 625
ОБЩО ПАСИВИ	12 196	32 426	12 179	42 723
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	15 458	37 015	15 287	46 726

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

Отчет за паричния поток на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Показатели	Отчетен период			
	(хил. лв.)	2016	2017	31.03.2017
Наличности от парични средства на 1 януари	3	16	16	16
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти и други дебитори	63	70	4	18
Плащания на доставчици и други кредитори	(316)	(231)	(22)	(42)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(5)	(31)	(3)	(15)
(Платени)/възстановени данъци	41	100	204	(1)
Други постъпления/(плащания)	16	18	(35)	(4)
<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност</i>	<i>(201)</i>	<i>(74)</i>	<i>148</i>	<i>(44)</i>
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Покупка на инвестиционни имоти	(10 927)	(10 634)	-	(6 821)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	(9 376)	-	(3 043)
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	351	-	558
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	458	-	-
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>	<i>(10 927)</i>	<i>(19 201)</i>	<i>0</i>	<i>(9 306)</i>
Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от емитиран облигационен заем	-	20 000	-	-
Получени банкови заеми	11 300	-	-	9 800
Платени лихви и такси по кредити	(159)	(556)	(128)	(169)
Плащания по получени банкови кредити	-	(169)	-	(254)
Платени лихви и такси по облигационен заем	-	-	-	(12)
<i>Нетни парични потоци от финансова дейност</i>	<i>11 141</i>	<i>19 275</i>	<i>(128)</i>	<i>9 365</i>
Изменение на наличностите през годината (периода)	13	0	20	15

Парични наличности в края на периода	16	16	36	31
<p>Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.</p> <p>Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към датата на последния одитиран финансов отчет (31.12.2017 г.):</p> <p>Банков инвестиционен кредит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс + надбавка от 4 пункта. • Размер на кредита – 5 200 хил. лв. • Срок на кредита – 25 август 2026 г. • Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на gratuitен период от отпускането на кредита до месец октомври 2017 г. (включително). Лихвата се начислява ежемесечно. • Валута, в която се извършват плащанията – лева. • Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита. <p>Банков инвестиционен кредит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс + надбавка от 5 пункта. • Размер на кредита – 6 100 хил. лв. • Срок на кредита – 20 октомври 2023 г. • Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на gratuitен период от отпускането на кредита до 25 март 2018 г., когато е първата вноска по главницата. Лихвата се начислява ежемесечно. • Валута, в която се извършват плащанията – лева. • Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита. <p>Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задължнялост).</p> <p>Съставителите на този Проспект декларират, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на публикация на последните одитирани финансови отчети – 31.12.2017 г.</p>				
Б.13	<p>Неотдавнашни събития, които са от съществено отношение към оценката на платежоспособността на Емитента</p> <p>„Премиер фонд“ АДСИЦ вписано като дружество със специална инвестиционна цел в регистъра на Комисията за финансов надзор. Дружеството не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на търговското предприятие на Емитента. Не е извършвало придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън хода на дейността му. Срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност или ликвидация. Дружеството не е било обект и не е отправяло търгови предложения към трети лица.</p>			
Б.14	<p>Ако емитентът е част от икономическа група – кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея</p> <p>„Премиер фонд“ АДСИЦ не е част от икономическа група. Дружеството не е зависимо от други дружества.</p>			
Б.15	<p>Описание на основните дейности на Емитента</p> <p>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.</p> <p>Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.</p> <p>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.</p> <p>Съгласно устава на „Премиер фонд“ АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си</p>			

	<p>поставя са следните:</p> <ul style="list-style-type: none"> - запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти; - инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения; - запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството; - осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент; - реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им; - осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, чрез регистриране на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД; - извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти. <p>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.</p>
Б.16	<p>Доколкото е известно на Емитента посочване дали той е пряко или непряко притежание или контролиран и от кого</p> <p>Доколкото е известно на „Премиер фонд“ АДСИЦ няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от неговия капитал. Доколкото е известно на „Премиер фонд“ АДСИЦ няма физическо или юридическо лице, което да го контролира пряко или непряко.</p>
Б.17	<p>Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</p> <p>„Премиер фонд“ АДСИЦ или негови дългови книжа нямат присъден кредитен рейтинг.</p>
Б.18	<p>Описание на характера и обхвата на гаранцията</p> <p>Емисията облигации не е обезпечена.</p>
Б.19	<p>Информация за гаранта</p> <p>Няма гарант по настоящата емисия облигации.</p>
Раздел В – Ценни книжа	
В.1	<p>Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер.</p> <p>„Премиер фонд“ АДСИЦ е емитирало 20 000 облигации с номинална стойност 1 000.00 лева всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на Съветът на Директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ от 07.12.2017 г. Емисията е първа за дружеството и за нея се иска одобрение за началото на търговия на регулиран пазар.</p> <p>На облигациите в присвоен ISIN код BG2100024178.</p> <p>Датата на емитиране на облигациите е 15.12.2017 г.</p> <p>Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и необезпечени.</p>
В.2	<p>Валута на емисията</p> <p>Облигациите от настоящата емисия са деноминирани в лева.</p>
В.5	<p>Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</p> <p>Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на Облигации.</p>
В.8	<p>Описание на правата свързани с ценните книжа</p> <p>Облигациите на „Премиер фонд“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те 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, притежателите на облигации, върху които</p>

	<p>има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.</p> <p>Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.</p> <p>Основните права на облигационерите са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; • вземания за лихви по притежаваните облигации; • право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); • право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; • право на информация; • право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; • право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
<p>В.9</p>	<p>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва, и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</p> <p>Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 6.50 % (шест цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.</p> <p>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).</p> <p>Датата, от която започва да тече срока до падежа и да се начислява лихва е 15.12.2017 г.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.</p> <p>Дружеството извършва първо лихвено плащане на 15.06.2018 г.</p> <p>Датата на падеж на емисията е 15.12.2025 г.</p> <p>Целта на облигационния заем е увеличаване на портфейла от висококачествени имоти на</p>

	дружеството.
В.11	<p>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</p> <p>Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от „БФБ–София“ АД регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.</p>
Раздел Г – Рискове	
Г.2	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за Емитента</p> <p><u>Систематични рискове:</u> Политически риск; макроикономически рискове; валутен риск; инфлационен риск; риск от лицензионни режими; други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори; кредитен риск на държавата, риск от безработица.</p> <p><u>Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти:</u> намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; ниска ликвидност на недвижимите имоти; увеличение на разходите за строителство и поддръжка; повишена конкуренция; увеличение на цената на заемния капитал; свиване на потребителското търсене в икономиката; промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти; рискове, свързани с евентуална ипотечна криза.</p> <p><u>Рискове, специфични за Дружеството:</u> технологичен риск; фирмен риск; финансов риск; ликвиден риск; ценови риск; риск свързан с паричния поток; кредитен риск; инвестиционен риск; регулативен риск; рискове, свързани с продуктите и пазарите; риск, свързан с корпоративната сигурност.</p>
Г.3	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</p> <p><u>Рискове, свързани с инвестирането в облигации на Дружеството</u> – риск, произтичащ от факта, че облигациите не са обезпечени; лихвен и ценови риск; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; реинвестиционен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; ликвиден риск; валутен риск; инфлационен риск; рискове свързани с българския пазар на ценни книжа; финансов риск; облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори; риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента.</p>
Раздел Д - Предлагане	
Д.26	<p>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</p> <p>Набраните средства в размер около 20 млн. лв. ще бъдат използвани от „Премиер фонд“ АДСИЦ за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.</p> <p>Сумата от облигационната емисия 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 фонда.</p>
Д.3	<p>Условия на предлагането</p> <p>Всички облигации от настоящата емисия могат да се предлагат за търговия на регулирания пазар.</p> <p>Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „БФБ – София“ АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД. Крайният срок за търговия на „БФБ-София“ АД е 5 (пет) работни дни преди падежа на облигационната емисия.</p> <p>Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „БФБ-София“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.</p> <p>Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Плащанията по сключените сделки ще се извършват съгласно условията на избрания инвестиционен посредник и съобразно стандартните процедури за сетълмент на борсови сделки – от вида „Доставка срещу плащане“ през „Централен депозитар“ АД. След приключване на сетълмента „Централен депозитар“ АД заверява клиентската подсметка на инвеститорите</p>

	<p>купувачи със закупените от тях облигации.</p> <p>Удостоверителни документи за собственост върху облигациите могат да бъдат заявени за издаване от „Централен депозитар“ АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.</p>
Д.4	<p>Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси</p> <p>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.</p> <p>Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.</p>
Д.7	<p>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</p> <p>Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане на облигациите.</p> <p>Инвеститорите дължат такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София“ АД и тарифата на съответния инвестиционен посредник, чрез който осъществяват сделката.</p>

2. Рискови фактори

Систематични рискове, пред които е изправен Емитента: Политически риск; макроикономически рискове; валутен риск; инфлационен риск; риск от лицензионни режими; други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори; кредитен риск на държавата, риск от безработица.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

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 взема 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 деклариране, че ще продължават да провежда консервативна и дисциплинирана фискална политика, поддържаща референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в трансфера на публични финанси.

Макроикономически рискове

Конюнктурно водещите индикатори показаха известно подобрение през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Най-голяма все още част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

Министерството на финансите прогнозира реален икономически растеж от 3.0% за 2018 г. и 2019 г.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева.

Инфлационен риск

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвръщаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

Силно негативен момент както за икономиката, така и за бюджета е, че страната още не е излязла от дефлационните процеси. Според МФ вече има сигнали за оттласкване, най-вече заради повишените цени на електроенергията. Повишаването на инфлационните очаквания предполага засилване на инвестициите в икономиката и нарастване на търсенето на работна ръка, което вече се забелязва.

Според публикуваните данни от Националния статистически институт за февруари 2018 г. инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6 %, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 2.0 %.

Риск от лицензионни режими

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на утежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: нисък .

Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Прогнозите на експертите за 2018 г. са икономиката ще продължи да расте макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. Ако през изминалите 2016 г. и 2017 г. напредъкът се движеше основно от износ и потребление, очакванията за 2018 г. и 2019 г. акцентът да се измести към вътрешното търсене. Очаква се в средносрочен план лихвите по кредити и депозити ще останат ниски, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението..

В същото време външните рискове за икономиката ни се засилват – напрежението по оста ЕС – Турция, политиката на САЩ по отношение на външната търговия, санкциите срещу Русия.

Кредитен риск на държавата

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 момента, актуалните нива на кредитния рейтинг на Република България са:

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: Стабилна

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: Стабилна

Риск от безработица

„Премиер фонд“ АДСИЦ като дружество инвестиращо в недвижими имоти и тяхното развитие е зависим от наличието на работна сила, основно в сектор „Строителство“. През последните години се забелязва стабилно понижение на безработицата у нас, дори напротив – в някои сектори започва да се усеща недостиг на квалифицирана работна ръка. Сектор „Строителство“ е един от тези сектори, в които голям брой нискоквалифицирана работна ръка мигрира към Европейския съюз, с цел по-високо заплащане, което потенциално може да окаже негативно влияние върху инвестициите на Емитента.

Рисковете, специфични за Дружеството са технологичен риск; фирмен риск; финансов риск; ликвиден риск; ценови риск; риск свързан с паричния поток; кредитен риск; инвестиционен риск; регулативен риск; рискове, свързани с продуктите и пазарите; риск, свързан с корпоративната сигурност

Технологичен риск

Рискът породен от използването на технологиите в строителството и експлоатацията на недвижимите имоти и другите инвестиции на Емитента. При изграждането на нови сгради и съоръжения дружеството със специална инвестиционна цел използва услугите на външни контрагенти. В това отношение технологичния риск има косвен характер спрямо него. Все пак е важно да отбележим, че за използването на различна технология при строителството може да бъде свързано с осъществяване на големи разходи, които инвеститора (АДСИЦ) следва да заплати на своя контрагент. По отношение на експлоатацията на технологиите, вградени в недвижимите имоти и сградите, собственост на Дружеството, то се извършва изцяло за сметка на Дружеството и може да се окаже скъпо в дългосрочен план.

Същевременно влагането на нови технологии в сградите и съоръженията значително повишава тяхната стойност и в днешно време е необходимо условия, за да ги направи удобни за използване и продаваеми.

Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат. В случая с типичното дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти, то следва да генерира приходите си по две основни направления – продажба и отдаване под наем на собствените си имоти. В повечето случаи дружество със специална инвестиционна цел използва и привлечени средства. Генерираните доходи следва да покрият, както плащането на лихвите, така и погашенията по главниците на заемните средства. Допълнително, след изплащане на задълженията, печалбата следва да е достатъчна за разпределение на дивидент на собствениците на акциите. Грешният избор на инвестиционни проекти може да доведе, както до минимизиране на печалбите, така и до затруднения при обслужването на задълженията на Дружеството.

Финансов риск

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задлъжнялост. Негативен ефект върху предприятията и задлъжнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Положително влияние върху задлъжнялостта може да се очаква от засилването на износа, ниските петролни цени, получаването на средства от ЕС и евентуалното ускоряване на икономическия ръст у нас благодарение на постепенното икономическо подобрене в страните на ЕС. Но основно решение на проблема засега е ускореното усвояване на

еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за Дружеството е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи (повишаване събираемостта на вземанията) определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

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 парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Ценови риск

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Инвестициите в недвижими имоти могат да се разделят на две основни групи – от една страна покупка с цел последваща продажба или предоставяване под наем/аренда, а от друга извършване на поетапни инвестиции свързани със строителството и експлоатацията на сгради или съоръжения върху даден имот (било то собствен или придобит). И при двете групи инвестиции съществуват ценови рискове. При покупката с цел бъдеща продажба инвеститорът не може да бъде сигурен на каква цена в бъдеще осъществи продажбата.

При реализирането на проекти, свързани със строителство и въвеждане в експлоатация на сгради и съоръжения, проблема с продажната цена също е актуален. Тук обаче има и друг потенциален проблем – пълната оценка на себестойността на инвестиционния имот може да бъде направен чак след завършването му. Инвестициите са изложени на риск цените на услугите и материалите в строителството да се повишат до завършването на проекта.

Управлението на ценовия риск за Дружеството изисква периодичен анализ и преговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

Риск свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за Дружеството изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

Кредитен риск

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

Инвестиционен риск

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. При инвестиции, свързани със строителство на сгради и/или съоръжения, периода на реално извършените разходи е разсрочен във времето. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост. Това може да доведе до пропускане на възможности за печалба, вследствие на липсата на финансиране за по-дългосрочните, но и по-рентабилни проекти.

За управление на инвестиционния риск може да се приложи политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

Регулативен риск

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

Рискове, свързани с продуктите и пазарите

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти или услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.

Секторът инвестиции в недвижими имоти е специфичен по своята същност поради дългия срок на реализирането им. Докато при покупко/продажбата на стоки резултата за Дружеството може лесно да се определи като разлика между покупната и продажната цена, при инвестиционните проекти това не е така.

Себестойността на крайния „продукт“ се определя, чрез натрупване на всички осъществени разходи по закупуване на имота, направените разходи за строителство и въвеждане в експлоатация на сградите или съоръженията. Често срещано явление в сектора е себестойността на приключения обект значително да надвиши прогнозираното. Това прави трудно бъдещата продажба на инвестиционния проект или реализирането на достатъчен доход от наеми, който ще реализира проекта.

Пазарът на недвижими имоти може да бъде определен като силно фрагментиран. Фрагментацията може да бъде отчетена основно по две линии – географска и функционална. Обикновено инвеститорите влагат средствата си в имоти от даден регион, преимуществено в такъв, който е близък до тях. От друга страна повечето инвеститори не диверсифицират портфейлите си по отношение на типа имоти, а залагат основно на един тип – жилищни имоти; хотели; производствени, складови или търговски площи и т.н.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

Риск, свързан с корпоративната сигурност

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

Рисковете, свързани с ценните книжа, пред които е изправен Емитента са: рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа; облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори; вероятност ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите, когато те са дължими; ликвиден риск; лихвен (ценови) риск; реинвестиционен риск; инфлационен риск; валутен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации.

Рискове, свързани с факта, че емисията облигации не е обезпечена

Емисията облигации, за която се иска допускане до търговия не е гарантирана с обезпечение. Това води до увеличаване на риска от неизпълнение на задълженията на Емитента да изплати дължимите лихви и/или главници по емисията. Облигационерите следва да бъдат наясно, че те не се ползват с привилегии спрямо останалите кредитори на Дружеството. При евентуално изпадане на Емитента в неплатежоспособност те биха имали равни права за обезщетяване спрямо останалите кредитори на Дружеството.

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. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с развитите финансови пазари.

Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни 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 другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на Облигациите.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в Облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Прспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;

- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари;
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Вероятност ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите, когато те са дължими

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към Облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Ликвиден риск

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Няма сигурност, че ликвидност на Облигациите ще има след Допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на Облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Лихвен (ценови) риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена би следвало да се покачи.

Реинвестиционен риск

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно. Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвръщаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). В годините след финансовата криза от 2007 г. – 2008 г. се наблюдаваше дълъг период на ниска инфлация. През последните месеци обаче Националният статистически институт отчита повишение в инфлацията, следствие основно на ръст в цените на комуналните услуги, цените на недвижимите имоти и цените на услугите.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева, в следствие на което инвеститорите не са изправени пред валутен риск.

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации.

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, Изпълнителния директор представляващ „Премиер фонд“ АДСИЦ Антония Видинлиева, съответно Изпълнителния директор Йордан Попов и Председателя на СД Симеон Петков на ИП „Де Ново“ ЕАД, 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 ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на Емитента, а именно Деница Димитрова Кукушева, Десислава Великова Иванова и Антония Стоянова Видинлиева и неговият прокурист Евгени Йорданов Ташев, 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, заедно и по отделно с прокуриста си Евгени Йорданов Ташев, назначен през месец юли 2017 г.

Съставител на годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. е Мария Александрова Илиева, която не е служител на Емитента. Съставител на годишните финансови за 2017 г. е Силвия Душкова Николова. Същите отговарят солидарно с лицата по предходния абзац за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях годишни одитирани финансови отчети, а регистрираните одитори „Приморска одиторска компания“ ООД, заверила годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. за вредите, причинени от одитираните от тях годишни индивидуални одитирани финансови отчети на Емитента.

4. Законово определени 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.

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 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 регистрираните одитори Илия Неделчев Илиев, регистрационен № 0483 от регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Валентина Ненова Николова, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

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. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

5. Избрана финансова информация

Финансова информация за Емитента

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
Приходи от продажби	295	381	15	23
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	60	-	-
Други приходи	-	24	-	-
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 938	2 024	-	-
Общо приходи	3 245	2 489	15	23
Балансова стойност на продадените активи	(358)	(400)	-	-
Разходи за лихви	(133)	(612)	(137)	(514)
Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(8)	(23)
Разходи за персонала	(7)	(38)	(4)	(15)
Други разходи	-	(3)	(20)	(57)
Общо разходи от оперативна дейност	(567)	(1 162)	(169)	(609)
Печалба/(Загуба) за периода	2 678	1 327	(154)	(586)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	2 678	1 327	(154)	(586)
Нетекущи активи	15 196	34 302	15 196	43 448
Текущи активи	262	2 713	91	3 278
Сума на актива	15 458	37 015	15 287	46 726
Нетекущи пасиви	11 131	29 914	11 131	39 714
Текущи пасиви	1 065	2 512	1 048	3 009
Сума на пасива (1)	12 196	32 426	12 179	42 723
Основен акционерен капитал	650	650	650	650
Собствен капитал (2)	3 262	4 589	3 108	4 003

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

За финансовата 2016 г. Емитентът не е начислявал и не изплащал дивидент поради факта, че преобразувания по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ финансов резултат е загуба.

6. Информация за Емитента „Премиер фонд“ АДСИЦ

6.1. История и развитие на Емитента

6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Премиер фонд“ АДСИЦ

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: + 359 889 599 733; 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 – София“ АД. Борсовият код на дружеството е 4PR. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Пламен Куцаров, телефон за връзка: + 359 889 64 44 88, електронна поща: office@4pr.eu. Интернет страницата на дружеството е: www.4pr.eu.

6.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, конкретно свързани с Емитента и които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността 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;
- през 2016 г. е придобит поземлен имот 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;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

6.2. Инвестиции

6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани отчети

От датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет (към 31.03.2018 г.) до датата на изготвяне на този проспект не са извършвани значими инвестиции.

6.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът е предоставил аванси за придобиване на активи на обща стойност 8 500 хил. лв., които предстои да бъдат финализирани в близко бъдеще. С инвестициите се цели сегментиране на портфейла от активи на Дружеството и постигане на диверсификация, както по отношение на предназначението на притежаваните имоти, така и по отношение на регионалното им разпределение на територията на страната.

6.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2.

Източник на средствата за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2. е емисията облигации, за които се иска одобрение за начало на търговията с този Проспект.

7. Преглед на стопанската дейност на „Премиер фонд“ АДСИЦ

7.1. Основни дейности

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 и 2017 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.

7.1.2. Базата за всякакви изявления в документа за регистрация, 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 продажба и фокусиране на инвестиционната ориентация към пазарни ниши с платежоспособно търсене.

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

Основният пазар на жилищни имоти остава съсредоточен в големите градове. Не случайно НСИ е взел решение да води отделна статистика за индекса на цените на жилищата (ИЦЖ) в шестте големи града с население над 120 000 души. Към края на второто тримесечие на 2017 г. спрямо 2015 г., която се приема за базова (индекс 100), общия ИЦЖ в гр. София достига 122.62 пункта, в гр. Пловдив – 116.25 пункта, в гр. Варна – 116.96 пункта, в гр. Бургас – 108.92 пункта, в гр. Русе – 115.01 пункта, а в гр. Стара Загора – 118.46 пункта.

Същевременно повишения интерес на местни лица към инвестиции във ваканционни имоти доведе до стартирането на нови проекти, както и до размразяване на започнати проекти в годините преди и в разгара на финансовата криза.

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 страната. 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

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

Възможно е към изгражданите административни сгради Дружеството да обособи и експлоатира и търговски площи. Развитието на търговските площи е в голяма степен зависимо от разположението на административните сгради, 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.

8. Организационна структура

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

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

8.2. Ако Емитентът зависи от други институции в рамките на групата, това трябва да бъде ясно посочено, заедно с обяснение за тази зависимост

„Премиер фонд“ АДСИЦ не зависи от други институции.

9. Информация за тенденциите

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 обаче сектора беше изложен на риск от прегряване и развитието на глобалната финансова криза доведе до сериозен спад в цените на всички 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 115.37 в края на второто тримесечие на 2017 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 122.62 пункта, а единствено в гр. Бургас индексът не под 110 пункта (т.е. ръста за периода 31.12.2015 г. – 30.06.2017 г. е под 10 на сто).

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.

Емитентът се стреми да диверсифицира портфейла си от активи, чрез включването на инвестиционни имоти, както с различно предназначение (жилищни, търговски, ваканционни), така и с различно местоположение в страната (гр. София, гр. Балчик и др.).

От датата на последните публикувани междинни финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ към 31.03.2018 г. до изготвянето на този Прспект не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента.

10. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

11. Административни, управителни и надзорни органи

11.1. 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 ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ 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 ѝ 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 други извън посочените 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 ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ 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 ѝ 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 други извън посочените 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 ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ 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 ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Прокурист

Евгени Йорданов Ташев

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2

Образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр. София – бакалавър, специалност „Стопанско управление“

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- „Алма Тур хотел Тамплиер“ ЕООД, гр. София – Оперативен управител (2008 – 2011)
- „МПМ Хотелс“ ООД, гр. София – Пропърти мениджър (2011 – 2012)
- „МПМ Хотелс“ ООД, гр. София – Управител на хотели (2012 – 2017)

Евгени Йорданов Ташев няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Евгени Йорданов Ташев не е бил член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имал други извън посочените участия в дружества като съдружник и/или акционер.

През последните пет години Евгени Йорданов Ташев не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван 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 му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

11.2. 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.

12. Практики на ръководните органи

12.1. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.

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 – Независим член на одитния комитет.

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

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.

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

„Премиер фонд“ АДСИЦ е приел програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, 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 закони и подзаконовни 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.

13. Мажоритарни акционери

13.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи 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.

13.2. 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.

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

14.1. Историческа финансова информация

Основни финансови показатели на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
Приходи от продажби	295	381	15	23
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	60	-	-
Други приходи	-	24	-	-
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 938	2 024	-	-
Изменение на запасите от продукция	-	-	-	-
Общо приходи	3 245	2 489	15	23
Балансова стойност на продадените активи	(358)	(400)	-	-
Разходи за лихви	(133)	(612)	(137)	(514)
Разходи за външни услуги	(69)	(109)	(8)	(23)
Разходи за персонала	(7)	(38)	(4)	(15)
Други разходи	-	(3)	(20)	(57)
Общо разходи	(567)	(1 162)	(169)	(609)
Печалба/(Загуба) за годината	2 678	1 327	(154)	(586)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	2 678	1 327	(154)	(586)
Нетекущи активи	15 196	34 302	15 196	43 448
Текущи активи	262	2 713	91	3 278
Сума на актива	15 458	37 015	15 287	46 726
Нетекущи пасиви	11 131	29 914	11 131	39 714
Текущи пасиви	1 065	2 512	1 048	3 009
Сума на пасива (1)	12 196	32 426	12 179	42 723

Основен акционерен капитал	650	650	650	650
Собствен капитал (2)	3 262	4 589	3 108	4 003
Коефициент на финансова автономност (2/1)	0.27	0.14	0.26	0.09
Коефициент на задлъжнялост (1/2)	3.74	7.07	3.92	10.67

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

Активи и пасиви на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	15 196	34 302	15 196	43 448
Инвестиционни имоти	15 196	34 302	15 196	43 448
ТЕКУЩИ АКТИВИ	262	2 713	91	3 278
Инвестиционни имоти държани за продажба	-	2 053	-	2 053
Търговски и други вземания	246	644	55	1 194
Парични средства и парични еквиваленти	16	16	36	31
ОБЩО АКТИВИ	15 458	37 015	15 287	46 726
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
КАПИТАЛ	3 262	4 647	3 108	4 003
Акционерен капитал	650	650	650	650
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	2 612	3 997	2 458	3 353
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	11 131	29 914	11 131	39 714
Задължения по облигационен заем	-	20 000	-	20 000
Задължения по банкови заеми	11 131	9 914	11 131	19 714
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 065	2 512	1 048	3 009
Задължения по банкови заеми	184	1 231	183	1 006
Задължения по облигационен заем	-	57	-	378
Търговски и други задължения	881	1 224	865	1 625
ОБЩО ПАСИВИ	12 196	32 426	12 179	42 723
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	15 458	37 015	15 287	46 726

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

Отчет за паричния поток на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
Наличности от парични средства на 1 януари	3	16	16	16
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти и други дебитори	63	70	4	18
Плащания на доставчици и други кредитори	(316)	(231)	(22)	(42)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(5)	(31)	(3)	(15)
(Платени)/възстановени данъци	41	100	204	(1)
Други постъпления/(плащания)	16	18	(35)	(4)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(201)	(74)	148	(44)
Парични потоци от инвестиционна				

дейност				
Покупка на инвестиционни имоти	(10 927)	(10 634)	-	(6 821)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	(9 376)	-	(3 043)
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	351	-	558
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	458	-	
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>	<i>(10 927)</i>	<i>(19 201)</i>	<i>0</i>	<i>(9 306)</i>
Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от емитиран облигационен заем	-	20 000	-	-
Получени банкови заеми	11 300	-	-	9 800
Платени лихви и такси по кредити	(159)	(556)	(128)	(169)
Плащания по получени банкови заеми	-	(169)	-	(254)
Платени лихви и такси по облигационен заем	-	-	-	(12)
<i>Нетни парични потоци от финансова дейност</i>	<i>11 141</i>	<i>19 275</i>	<i>(128)</i>	<i>9 365</i>
Изменение на наличностите през годината	13	0	20	15
Парични наличности в края на периода	16	16	36	31

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

Коефициенти на „Премиер фонд“ АДСИЦ

№	Показатели	2016	2017	31.03.2017	31.03.2018
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)					
1	Общо приходи от оперативна дейност	3 245	2 489	15	23
2	Общо разходи за оперативна дейност	-434	-550	-32	-95
3	Финансови разходи	-133	-612	-137	-514
4	Печалба/загуба преди данъци	2 678	1 327	-154	-586
5	Данъци	0	0	0	0
6	Общ всеобхватен доход за периода	2 678	1 327	-154	-586
7	Дивидент (в лева)	0	0	0	0
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)					
8	Парични средства и парични еквиваленти	16	16	36	31
9	Текущи активи	262	2 713	91	3 278
10	Материални запаси	0	0	0	0
11	Текущи пасиви	1 065	2 512	1 048	3 009
12	Нетен оборотен капитал	-803	201	-957	269
13	Обща сума на актива	15 458	37 015	15 287	46 726
14	Пасиви (привлечени средства)	12 196	32 426	12 179	42 723
15	Собствен капитал	3 262	4 589	3 108	4 003
16	Брой акции	650 000	650 000	650 000	650 000
Коефициенти за рентабилност					
17	Рентабилност на приходите (6/1)	0.825	0.533	-10.267	-25.478
18	Възвръщаемост на собствения капитал (6/15)	0.821	0.289	-0.050	-0.146
19	Рентабилност на пасивите (6/14)	0.220	0.041	-0.013	-0.014

20	Възвръщаемост на активите (6/13)	0.173	0.036	-0.010	-0.013
Коефициенти за активи и ликвидност					
21	Коефициент на обща ликвидност (9/11)	0.246	1.080	0.087	1.089
22	Коефициент на бърза ликвидност ((9-10)/11)	0.246	1.080	0.087	1.089
23	Коефициент на абсолютна ликвидност (8/11)	0.015	0.006	0.034	0.010
24	Коефициент на обръщаемост на активите (1/13)	0.210	0.067	0.001	0.000
25	Коефициент на обръщаемост на оборотния капитал (1/12)	-4.123	11.470	-0.016	0.086
Коефициенти на ливъридж					
26	Коефициент на финансова автономност (15/14)	0.267	0.142	0.255	0.094
27	Коефициент на задлъжнялост (14/15)	3.739	7.066	3.919	10.673

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. и междинни финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 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 31.12.2017 г.). Няма промени във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след 31.12.2017 г.

14.2. Финансови отчети

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

14.3. Одитиране на историческа годишна финансова информация

14.3.1. 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 Илиев, регистрационен № 0483 при ИДЕС.

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 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 регистрираните одитори Илия Илиев, регистрационен № 0483 при ИДЕС и Валентина Николова, регистрационен № 0617 при ИДЕС.

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

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

14.3.3. 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. и 2017 г. и от междинните финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

14.4. Откога е последната финансова информация

14.4.1. 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 31.12.2017 г., като същата е не по-стара от осемнадесет месеца от датата на изготвяне на този Проспект.

14.5. Междинна и друга финансова информация

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е изготвил междинен неаудитиран финансов отчет към 31.03.2018 г.

14.6. 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 през близкото минало за Емитента.

14.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

След публикуването на последния одитиран финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ (към 31.12.2017 г.) не са настъпили съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Дружеството.

15. Допълнителна информация относно акционерния капитал, учредителния договор и устава

15.1. 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 варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

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.

15.2. Учредителен договор и Устав

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. и 27 юни 2017 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.

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. Съгласно чл. 37, ал. 2 от Устава за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2, 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

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 – София“ АД (www.basemarket.bg), на платформата на InvestorBG (www.investor.bg).

16. Значителни договори

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

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

17.1. 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 му не са участвали външни експерти.

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.

17.2. 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);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).

18. Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

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

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

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

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

19. Ограничения в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо секюритизираните недвижими имоти; видове вземания, относителен дял на различните видове вземания от общо секюритизираните вземания, допустими обезпечения на вземанията), политика на инвестиране на свободните средства

Съгласно разпоредбите на ЗДИЦ и Устава си „Премиер фонд“ АДСИЦ Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

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

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

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;
2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

20. Описание на политиката на дружеството 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 новоизградени 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 регламентирани. При придобиването на нови активи Дружеството се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика.

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

21. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими 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 инвестиционни 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 – предлагачи най-ниска доходност за сметка на ниския риск;
 - 6.2. С умерен риск – предлагачи по-висока доходност срещу поемането на по-висок риск;
 - 6.3. Рискови – предлагачи най-висока доходност, но при тях възможността за реализиране на загуби за Дружеството е най-голям.

22. Информация за придобитите недвижими имоти

22.1. 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:

- 17 поземлени имота в гр. Априлци с обща площ от 10,4 дка;
- хотелски комплекс „Хавай“, разположен в полите на Витоша;
- хотел „Ахилея“ и част от административна сграда, находящи се в град Балчик;
- промишлени сгради в гр. Русе;
- шоурум и гараж, находящи се в гр. София, ж.к. Люлин;
- офис помещение в град София, бул. Симеоновско шосе.

22.2. 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.

С най-голям дял в общите активи на Дружеството са имотите в гр. Русе, чиято оценка към 31.12.2017 г. възлиза на 49 на сто от всички активи. На активите в гр. Балчик

се пада 26.2 на сто от стойността на общите активи, а на тези в гр. София – 24.1 на сто. Поземлените имоти в гр. Априлци са оценени под 1 на сто от всички активи.

22.3. 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 са с обща площ от 10 398 кв. м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана и с начин на трайно ползване – за друг курортно-рекреационен обект. 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.

Хотелски комплекс „Хавай“, 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.

След на модернизация хотел „Хавай“ ще разполага с категоризация четири звезди, с голяма рекреативна площ, значителна част от която отворена, с ресторант и конферентна част, плувен басейн с размери 12.50/50 м. и детски басейн, плажна ивица с изкуствена тревна настилка, два бара с лятна градина с барбекю, детска площадка, паркинг и зелени части. Основната ресторантска зала към партерното ниво на хотела ще обслужва около 60 посетители, а откритата лятна градина - 100 посетители, като 30 от тях на външен бар. Хотелски комплекс „Хавай“ включва три етажа с хотелски стаи и апартаменти и подпокривното пространство със забележителна панорама и разположени малък фитнес и бар. Капацитетът на хотела е 38 двойни стаи и 3 апартамента.

Хотел „Ахилея“ 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. Хотел „Ахилея“ е отдаден под наем срещу наемна цена, в размер на 60 000 лева без ДДС за една наемна година (12 месеца).

„Премиер фонд“ АДСИЦ притежава част от административната сграда, разположена в централната част на град Балчик, оформена като жилищно-търговска. Сградата представлява масивна монолитна триетажна административна сграда, със сутерен. Местоположението и техническото състояние правят имота привлекателен и атрактивен от пазарна гледна точка. В сградата има разположен застрахователен офис.

Шоурумът в град София, ж.к. „Люлин“ е на две нива с площ от 339.99 кв. м. Имотът е отдаден под наем. Във връзка с предмета на дейност на дружеството-наемател, помещението се ползва за фитнес зала. Към имота има прилежащи паркоместа, които също се отдават под наем.

Наскоро придобитият офис № А9, в град София, бул. Симеоновско шосе е разположен в района на кв. Витоша, в южната част на София, в подножието на планината Витоша. В района е налице е интензивно застрояване на 4-5 етажни сгради със съвременна архитектура. Кварталът се отличава с чистият си въздух и зелената си паркова среда, сред която са разположени сградите. Районът е с напълно изградена инфраструктура и добра транспортна достъпност. В близост са разположени училища, детски градини, медицински заведения, търговски обекти и др. Обвързаността с останалите части на града е много добра.

През 2017 г. са придобити промишлени сгради в гр. Русе с обща площ от 11 591 кв. м. и балансова стойност към края на годината, в размер на 10 624 хил. лв. Сградите са 35 на брой и са разположени в Западната промишлена зона на града. Прилежащите към сградите урегулирани поземлени имоти са с площ 42 410 кв. м.

Към края на 2017 г. една от придобитите сгради се отдава под наем, съгласно сключен договор от дата 20.12.2011 г. и анекси към него. С придобиването на имота и съгласно тристранно споразумение от 19.12.2017 г., страните договарят, че „Премиер фонд“ АДСИЦ получава качеството на наемодател.

22.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През последните две години не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на имотите собственост на Емитента.

22.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизирани недвижими имоти

Към датата на изготвяне на този Проспект, дружеството е отдало под наем следните свои недвижими имоти:

- Промислени сгради, находящи се в град Русе;
- Шоурум в град София, ж.к. „Люлин“;
- Хотел Ахилея - гр. Балчик.

Относителният дял на балансовата стойност на отдадените под наем имоти към всички към датата на последния изготвен финансов отчет (одитирания към 31.12.2017 г.) е 23.97 на сто.

22.6. 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.

22.7. оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите;
Оценките на имотите са актуализирани/потвърдени към датата на последния одитиран финансов отчет на Дружеството – 31.12.2017 г.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;
„Премиер фонд“ АДСИЦ притежава разнообразно портфолио от активи, а именно:

- 17 поземлени имота в гр. Априлци с обща площ от 10,4 дка;
- хотелски комплекс „Хавай“, разположен в полите на Витоша с обща разгърната площ от 2 790 кв. м.;
- хотел „Ахилея“ и част от административна сграда, находящи се в град Балчик с обща разгърната площ от 3 858 кв. м.;
- промишлени сгради в гр. Русе с обща площ от 11 591 кв. м.;
- шоурум и гараж, находящи се в гр. София, ж.к. Люлин с площ от 339.99 кв. м.;
- офис помещение в град София, бул. Симеоновско шосе с площ 147 кв. м.

Допълнителна информация за всеки отделен актив е посочена в т. 22.3. от този Проспект.

в) датата, на която е извършена оценката;

- поземлените имоти в гр. Априлци първоначално са оценени на 19.12.2016 г., като оценката е потвърдена в края на 2017 г. за целите на годишния одитиран финансов отчет за 2017 г.;
- хотелски комплекс „Хавай“ първоначално е оценен на 15.09.2017 г., като оценката е потвърдена в края на 2017 г. за целите на годишния одитиран финансов отчет за 2017 г.;
- хотел „Ахилея“ и част от административна сграда, находящи се в град Балчик са първоначално оценени на 28.10.2016 г. и 29.10.2016 г., като оценката е потвърдена в края на 2017 г. за целите на годишния одитиран финансов отчет за 2017 г.;
- промишлени сгради в гр. Русе са оценени в периода 30.11.2017 г. – 31.01.2018 г. за целите на годишния одитиран финансов отчет за 2017 г.;
- шоурум и гараж, находящи се в гр. София са оценени на 30.11.2017 г.;
- офис помещение в град София е оценено на 30.11.2017 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени за

ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно);

Лицензираните оценители, чиито услуги използва Емитента прилагат широк спектър от общоприети методи за оценка на инвестиционните имоти негова собственост:

- при оценка на земята - метод на сравнителните продажби, метод на приходи;
- при оценка на сградния фонд - метод на сравнителните продажби, метод на приходите и метод на разходите (вещна стойност)

Към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет (31.12.2017 г.) общата стойност на оценките на имотите е 28 358 хил. лв.

Същата е по-висока от балансовата стойност на имотите, възлизаща на 28 136 хил. лв. (посочена в т. XI „Дялови участия на „Премиер фонд“ АДСИЦ, основни инвестиции в страната и чужбина, инвестиции в дялове ценни книжа извън неговата група предприятия и източниците/начините на финансиране“ от годишния доклад за дейността за 2017 г.) в следствие на факта, че придобитите през 2017 г. имоти са отчетени по цена на придобиване, която е по-ниска от оценъчната стойност получена по всепризнатите методи за оценка.

Относителният дял на оценката на отдадените под наем имоти, посочени по-горе в т. 22.5 към оценката на всички имоти към датата на последния изготвен финансов отчет (одитирания към 31.12.2017 г.) е 25.8 на сто.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на Дружеството;

Сумата от оценките на недвижимите имоти към 31.12.2017 г. е по-висока от балансовата стойност на имотите съгласно последния изготвен финансов отчет поради факта, че придобитите през 2017 г. имоти са отчетени по цена на придобиване.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.

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

22.8. 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

Дружеството няма неплатени от контрагенти наеми.

23. Данни за банката депозитар

23.1. наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site);

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, бул. Никола Вапцаров 55, Експо 2000, район Лозенец, София 1407, 0 700 10 000 (Vivacom), 17 21 (Mtel и Telenor), SWIFT / BIC: RZBBBGSF, e-mail: call.center@raiffeisen.bg, web-site: www.rbb.bg.

23.2. дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност;

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е вписана в търговския регистър на СГС по ф.д. № 1495/1994 г. Решение на БНБ за издаване на лицензия № 198 от 16.06.1994 г.

23.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

Договорът между „Премиер фонд“ АДСИЦ и „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е подписан на 21.02.2006 г. Срокът на договора е едногодишен, като той се подновява автоматично, в случай че тридесет дни преди изтичането на едногодишния срок никоя от страните не възрази писмено.

Банката-депозитар не може да бъде кредитор или гарант на „Премиер фонд“ АДСИЦ, освен за вземанията по договора помежду им.

Банката-депозитар съхранява паричните средства на „Премиер фонд“ АДСИЦ, налични ценни книжа, които той има право да притежава и извършва плащания и преводи по нареждане и за сметка на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

Срещу извършваните услуги „Премиер фонд“ АДСИЦ е задължен да изплаща на банката-депозитар възнаграждение.

24. Данни за обслужващите дружества

24.1. наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код

Обслужващото дружество на „Премиер фонд“ АДСИЦ е „Стор Мениджмънт“ ООД. Еписано в търговския регистър ЕИК 203485817, със седалище и адрес на управление: област Варна, гр. Варна, ул. „Бели лилии“ № 30.

Същото бе избрано за обслужващо дружество през 2017 г. след одобрение от страна на КФН на замяна на „Фонд мениджър“ АД, ЕИК 148011769, което бе такова от учредяването на Емитента.

24.2. кратка информация относно професионалния опит на дружеството;

„Стор Мениджмънт“ ООД е регистрирано през 2015 г. с предмет на дейност: Организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството на Република България; Търговия на едро и дребно в страната и чужбина, производство, изработка и търговия с хранителни стоки; строително-ремонтни и довършителни дейности и услуги в страната и чужбина; търговия и производство на плодове и зеленчуци собствено производство; разкриване и експлоатация на заведения за обществено хранене, ресторанти, кафе-сладкарници, бърза закуска; търговия със строителни и промишлени стоки; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем; търговско представителство и посредничество; туристическа, хотелиерска и ресторантьорска дейност /след лиценз/. 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 набеязаните 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.

24.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

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 уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

25. Данни за оценителите на недвижимите имоти

25.1. 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.

25.2. 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 оценители 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.

26. Допълнителна информация за разходите на дружеството

26.1. 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.

26.2. сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.

През 2016 г. и 2017 г. възнаграждението 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.

Десислава Великова Иванова, общо брутно възнаграждение за 2016 г. - 794.09 лв.

Антония Стоянова Видинлиева, общо брутно възнаграждение за 2017 г. – 4 022.98 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.

През 2016 г. и 2017 г. изплатените възнаграждения на оценителите са, както следва:

2016 г.

„Велинов Консулт“ ЕООД – 2 400 лева с ДДС;

„Брайт Консулт“ ООД – 600 лева с ДДС;

2017 г.

„Булекс Консулт“ ЕООД – 600 лева с ДДС;
„Велинов Консулт“ ЕООД – 1 200 лева с ДДС;
„Апис Трейд“ ЕООД – 2 880 лева с ДДС;
„Брайт Консулт“ ООД – 600 лева с ДДС.

27. Ключова информация

27.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията

Облигационерите по настоящата облигационна емисия към датата на документа за ценните книжа, имат интерес облигациите да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар с цел осигуряване на тяхната ликвидност.

Доколкото е известно на „Премиер фонд“ АДСИЦ не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

27.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна дейност – придобиване на недвижими имоти с цел подобряване на диверсификацията на портфейла си.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси и ваканционни имоти.

Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация

Дружеството е насочило дейността си към няколко основни пазарни сегмента.

С парите от облигационната емисията Дружеството ще се стреми да постигне максимална диверсификация на портфейла си. Планира се 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.

Изборът на конкретните проекти, в които Дружеството ще инвестира ще бъде извършен на база комплекс от фактори, в т.ч.:

- размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка;
- очакваната годишна доходност от проекта да бъде поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната;
- срокът на реализация на проекта да не бъде прекалено дълъг – в рамките между 5 и 7 години да има възможност да бъде реализирана печалба от инвестицията;
- нивото на риск за инвестицията да бъде ниско до умерено.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	Стойност (лв.)
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник „Де Ново“ ЕАД във връзка с частно пласиране на емисия облигации	12 000.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки	1 512.00
Такса за регистрация на ISIN код на емисията в ЦД	72.00
Общо	13 584.00

Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

Разходи	Стойност (лв.)
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник „Де Ново“ ЕАД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар	3 000.00
Такса за потвърждаване на проспект в КФН	5 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	600.00
Общо	8 600.00

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.

Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорият желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси.

Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или Централен депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).

Чистата сума на набраните средства от облигационната емисия в размер на приблизително 19 975 хил. лв. (след приспадане на разходите за сметка на Дружеството), както и незначителен обем собствени средства са използвани, както следва:

- покупки на инвестиционни имоти в индустриалната зона на гр. Русе – 10 624 хил. лв. Инвестиционните имоти са промишлени сгради в гр. Русе с обща площ от 11 591 кв. м. и балансова стойност към края на годината равна на стойността на придобиване (10 624 хил. лв.). Сградите са 35 на брой и са разположени в Западната промишлена зона на града. Прилежащите към сградите урегулирани поземлени имоти са с площ 42 410 кв. м.;
- покупки на инвестиционни имоти с търговско предназначение в гр. София – 2 290 хил. лв. В тези имоти се включват шоурум с площ 339.99 кв. м. и гараж с площ 378.23 кв. м., находящи се в гр. София, ж.к. Люлин и офис помещения в гр. София с разгърнатата застроена площ 147 кв. м.;

- аванс за придобиване на инвестиционен имот с предназначение за туристическа дейност в гр. Несебър – 2 000 хил. лв. Имотът представлява апартаментен комплекс, включващ 17 самостоятелни обекта, разположени върху терен с обща площ 4 375 кв. м., в близост до морския бряг и предлагащ уникална възможност за културен и рекреационен туризъм;
- аванси за придобиване на инвестиционни имоти с индустриално предназначение в гр. Добрич – 5 100 хил. лв. Имотите включват 3 промишлени сгради, разположени върху терен с обща площ от 9 459 кв. м.

Емитентът планира да обслужва редовно задълженията си по облигационната емисия от постъпленията си от оперативна дейността по управлението на притежаваните недвижими имоти. Положителните промени в икономическите условия, особено в сферите на дейност, пряко свързани с експлоатацията на притежаваните от „Премиер фонд“ АДСИЦ активи – туризъм, търговия, недвижими имоти, предполага подобряване на оперативните резултати на Дружеството.

Като допълнителна възможност за покриване на плащанията по облигационната емисия или при настъпване на извънредни и непредвидени обстоятелства, Дружеството може да предприеме действия по реализация на някои от притежаваните активи, отчитайки пазарната конюнктура и възможностите за постигане на оптимална продажна цена.

28. Информация за ценните книжа

28.1. 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 публичното предлагане са 20 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвентуруеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. лева.

Международният код за идентификация на ценните книжа ISIN (International Security Identification Number) на „Премиер фонд“ АДСИЦ е BG2100024178. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

28.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Търговски закон;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- 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;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса – София“ АД;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД.

28.3. 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

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични като воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4. Електронна страница: www.csd-bg.bg.

28.4. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ е деноминирана в лева (BGN).

28.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на Емитента

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Премиер фонд“ АДСИЦ.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе в настоящата точка. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

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

Облигациите на „Премиер фонд“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповест, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Информация за индивидуалните и колективните права на облигационерите:

Индивидуални права на облигационерите:

- Право на вземане върху главница: Право да получат плащане по главница имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на еднократно дължимото главнично плащане. Агент по плащанията на главницата е „Централен депозитар“ АД.
- Право на вземане за лихва: Право да получат лихвени плащания имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на съответно лихвено плащане. Агент по плащанията на лихвите е „Централен депозитар“ АД.

- Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите: Всяка облигация дава възможност за участие и право на 1 (един) глас в Общото събрание на облигационерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.
- Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение: Облигационерите имат право да поискат издаване на заповед за изпълнение за дължимите им суми на основание чл. 417, т. 10 от Гражданския процесуален кодекс въз основа на притежаваните от тях облигации.
- Право да се поиска обратно изкупуване на облигациите: чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК регламентира правото на всеки облигационер, ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът да изкупи облигациите му по емисионна стойност по негово искане. Емитентът е длъжен да изкупи облигациите в 7-дневен срок от получаване на искането.
- Право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност: Облигационерите имат предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди удовлетворяване вземанията на акционерите.

Колективни права на облигационерите:

Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите.

- Право на съвещателен глас: Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решенията (становището) на общите събрания на облигационерите от предходните неизплатени емисии облигации относно предложенията за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството, съответно за издаване на нова емисия привилегирвани облигации (чл. 214, ал. 7 във връзка с ал. 3 на същата разпоредба от Търговския закон). Положителното становище на общите събрания на облигационерите от предходните неизплатени емисии облигации относно предложение за издаване на нова емисия привилегирвани облигации е задължителна предпоставка за вземане на съответно решение от компетентния орган на Емитента.
- Право на решаващ глас: Нищожно е всяко решение на дружеството за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на облигационерите от предходните неизплатени емисии облигации, т.е. конкретно в този случай решението, съответно становището на Общото събрание на облигационерите, има задължителен обвързващ характер (чл. 207, т. 2 от Търговския закон).
- Права на представителите на облигационерите: Представителите на облигационерите имат право на съвещателен глас при вземане на решения от Общото събрание на акционерите, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем (чл. 212, ал. 2 от Търговския закон).

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Представител на облигационерите

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. Групата се представлява от представители, избрани от общото събрание на облигационерите. Представителите не могат да бъдат повече от трима.

Съгласно чл. 210, ал. 1 от ТЗ не могат да бъдат представители на облигационерите лицата:

1. дружеството длъжник;

2. свързани с дружеството длъжник лица;
3. дружествата, които са гарантирали изцяло или отчасти поетите задължения;
4. членовете на надзорния съвет, на управителния съвет или на съвета на директорите на дружеството, както и техни низходящи, възходящи и съпрузи;
5. лицата, на които по закон е забранено да участвуват в органите за управление на дружеството.

Представителите могат да бъдат освободени от задълженията си по решение на общото събрание на облигационерите.

Съгласно чл. 211 от ТЗ представителите могат да извършват действия за защита на интересите на облигационерите съобразно решенията на общото събрание на облигационерите. В правата на представителите на облигационерите, съгласно чл. 212 влиза възможността те да участвуват в общото събрание на акционерите без право на глас и да получават информация при същите условия както акционерите. Когато се вземат решения, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем, общото събрание на акционерите изслушва становището на представителите на облигационерите.

Съгласно чл. 213 от ТЗ възнаграждението на представителите на облигационерите се определя от дружеството и е за негова сметка. Когато дружеството не определи възнаграждение, то се определя от общото събрание на облигационерите. Ако дружеството възрази по така определения размер, той се определя от окръжния съд по искане на представителите.

На първото ОС на облигационерите проведено на 15 януари 2018 г. за представител на облигационерите бе избран инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369. Дружеството има дългогодишен опит в сферата на финансовите пазари и разполага с необходимия капацитет да следи спазването на поетите от Емитента ангажименти.

За извършването на дейността като представител на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД ще получава годишно възнаграждение от 4 000 лв. (без ДДС), гласувано на ОС на облигационерите проведено на 15 януари 2018 г., като за 2017 г. не се дължи възнаграждение.

28.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 6.50 % (шест цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

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). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = \frac{НС * ЛП * РД}{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

28.7.1. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (15.12.2017 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

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., 12.06.2025 г., 15.12.2025 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Дружеството ще извърши първо лихвено плащане на 15.06.2018 г.

Датата на падеж на емисията е 15.12.2025 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания
1	15.12.2017	15.06.2018	6.50 %	182	365	648 219.18 лв.
2		15.12.2018	6.50 %	183	365	651 780.82 лв.
3		15.06.2019	6.50 %	182	365	648 219.18 лв.
4		15.12.2019	6.50 %	183	365	651 780.82 лв.
5		15.06.2020	6.50 %	183	366	650 000.00 лв.
6		15.12.2020	6.50 %	183	366	650 000.00 лв.
7		15.06.2021	6.50 %	182	365	648 219.18 лв.
8		15.12.2021	6.50 %	183	365	586 602.74 лв.
9		15.06.2022	6.50 %	182	365	518 575.34 лв.
10		15.12.2022	6.50 %	183	365	456 246.58 лв.
11		15.06.2023	6.50 %	182	365	388 931.51 лв.
12		15.12.2023	6.50 %	183	365	325 890.41 лв.
13		15.06.2024	6.50 %	183	366	260 000.00 лв.
14		15.12.2024	6.50 %	183	366	195 000.00 лв.
15		15.06.2025	6.50 %	182	365	129 643.84 лв.
16		15.12.2025	6.50 %	183	365	65 178.08 лв.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

28.7.2. Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 20 и т. 22 от настоящия Прспект.

28.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

Датата на падежа на емисията е 15.12.2025 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- посочените в точка 24 от настоящия Прспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, представителя на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в т. 28.13 от настоящия Прспект.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на лихвеното плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	15.06.2021	182	365	2 000 000.00 лв.
2	15.12.2021	183	365	2 000 000.00 лв.
3	15.06.2022	182	365	2 000 000.00 лв.
4	15.12.2022	183	365	2 000 000.00 лв.
5	15.06.2023	182	365	2 000 000.00 лв.
6	15.12.2023	183	366	2 000 000.00 лв.
7	15.06.2024	183	366	2 000 000.00 лв.
8	15.12.2024	183	365	2 000 000.00 лв.
9	15.06.2025	182	365	2 000 000.00 лв.
10	15.12.2025	183	365	2 000 000.00 лв.

Всички главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Правото да получат главнични плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното главнични плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно главнични плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно главнични плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно главнични плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Погашенията по главницата на облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

28.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 6.50 % (шест цяло и пет десети процента) на годишна база.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността на облигациите може да се представя под формата на "доходност до падежа", доходност за периода на държание, текуща доходност и др.

Доходността до падежа (yield to maturity) представлява капитализирана норма на дохода, който ще се получи, ако облигацията се закупи на определена цена и се притежава до падежа на емисията.

Доходността до падежа се изчислява косвено чрез формулата за изчисление на цената на облигацията и представлява лихвеният процент, който изравнява настоящата стойност на паричните потоци с цената на облигацията. Показаната формула визуализира връзката цена – доходност на облигация с фиксиран купон, с шестнадесет полугодишни плащания на купона и десет равни амортизации на главницата:

$$PV = \sum_{n=1}^6 \frac{CPNn}{\left(1 + \frac{YTM}{2}\right)^n} + \sum_{k=7}^{16} \frac{CPNk + AMRk}{\left(1 + \frac{YTM}{2}\right)^k}$$

където:

PV - текуща пазарна цена на облигацията;

CPNn, CPNk - сумата на купонно плащане съобразно неизплатената част на номинала, (общата сума на лихвените плащания по емисията е посочена по-горе в т. 28.7)

YTM – проста годишна доходност до падежа в %;

n, k - поредния номер на купонното плащане;

AMR - амортизацията на главницата за конкретния период (общата сума на амортизационните плащания по емисията е посочена по-горе в т.28.8).

Реализираният доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратно.

Доходността за периода на притежание представлява капитализираната доходност за периода на притежание съобразно цена на закупуване и цена на продаване на облигацията. Изчислението на доходността се извършва по формула, подобна на горната, като амортизационните плащания на главницата се заменят с продажната цена (броя на купонните плащания се определя в зависимост от периода на притежание).

Друг метод за изчисляване дохода от ценните книжа е по формулата за *текуща доходност*. Текущата доходност представлява съотношението между текущото купонно плащане и цената на облигацията или:

$$\text{Current Yield} = \frac{\text{Annual coupons}}{\text{Current price}}$$

където:

Current Yield - текущата доходност;

Annual coupons - размера на лихвеното плащане от 6.5 на сто от непогасения номинал на емисията;

Current price - текущата пазарна цена.

Показателят текуща доходност дава добра оценката за облигации, при които няма амортизация на главницата, а целия облигационен заем се погасява в края му.

28.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне

Всички облигационери по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни, разгледани в т. 28.6 от настоящия Проспект.

Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите.

Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от настоящата емисия, ако на събранието са представени най-малко 2/3 (две трети) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия, с изключение на случаите, когато общото събрание ще взема решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационен заем, когато изискуемото относно кворума мнозинство е не по-малко от три четвърти от представените облигации. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на решения от Общото събрание на облигационерите се определя на поне 50 % плюс една от представените облигации, с изключение на мнозинството за приемане на решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, което е не по-малко от три четвърти от представените облигации.

Представител на облигационерите

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от представител на облигационерите избран от общото събрание на облигационерите по реда на чл. 209, ал. 2 от ТЗ.

Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента, като групата формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента групата на облигационерите се представлява от представителя на облигационерите, който ще бъде избран за такъв на първото проведено Общо събрание на облигационерите по настоящата емисия.

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителя на облигационерите. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, или по искане на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Общото събрание се свиква чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информацията относно правото на облигационерите да участват в него.

28.11. Условия, които Емитентът се задължава да спазва

След вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме незабавни действия, с които да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече показателя и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите. В случай, че Общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново Общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Представителя на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Финансовите показатели се изчисляват на всеки три месеца, на база междинните финансови отчети на Емитента.

Емитентът ще публикува отчети по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК за спазване на условията по облигационния заем в срок до 30 дни от изготвяне на междинния финансов отчет за съответното тримесечие.

Към 31.03.2018 г. коефициентите, които Емитента се задължава да спазва са, както следва:

Пасиви/Активи: 91.4 %, изчислен, както следва: общо пасиви 42 723 хил. лв. разделени на общо активи 46 726 хил. лв.

Покритие на разходите за лихви: 0.86, изчислен, както следва: финансовия резултат от оперативна дейност в размер на -72 хил. лв. (загуба) се събира с разходи за лихви в размер на 514 хил. лв. и полученият резултат се разделя на разходите за лихви в размер на 514 хил. лв.

Текуща ликвидност: 1.08, изчислен, както следва: краткотрайни активи 3 278 хил. лв. разделени на краткотрайни пасиви 3 009 хил. лв.

Към 31.03.2018 г. Дружеството покрива два от трите коефициента. Очакванията на мениджмънта са в течение на годината и третия коефициент да бъде покрит, с оглед очакванията за реализирането на печалба от Дружеството.

28.12. Условия, на които трябва да отговаря Емитентът за издаване на нови облигации

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

28.13. Промени в условията на облигационния заем

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания и други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем.

В случай че решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

В срок до 5 работни дни от вземане на решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, се изготвя информационен документ, който включва актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия. В срока по изречение първо информационният документ се разкрива публично чрез предоставянето му на Комисията, регулирания пазар и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

28.14. Предсрочна изискуемост

Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на следните случаи на неизпълнение:

- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане. След

изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законовата лихва за забава;

- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- след вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът има задължение за поддържане на финансовите показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем посочени в т. 28.11. на този Проспект. Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече показателя и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите;
- Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 12 месеца от емитиране на облигационния заем. При наличието на тази хипотеза Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите му по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Първото ОС на облигационерите се проведе на 15.01.2018 г. Поканата за него бе публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20171220175842. На проведеното заседание със 100 % от представените облигации бе избран представител на облигационерите – инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369.

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 33, ал. 11 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „Премиер фонд“ АДСИЦ от 07.12.2017 г.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е приет с решение на СД от 29.05.2018 г.

Няма предвидени специфични условия, на които Емитентът трябва да отговаря, при наличието на които може да издаде нова емисия облигации от същия клас. Съгласно чл. 207 от ТЗ, Дружеството може да издаде облигации с привилегирован режим на изплащане само след съответното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия облигации.

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

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 15.12.2017 г.

Облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове към него, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Датата, на която облигациите ще се търгуват на регулиран пазар се определят от Съвета на директорите на БФБ, след като КФН потвърди Проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

28.17. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

28.17.1. Ред за прехвърляне на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

28.17.2. Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на СД на „Премиер фонд“ АДСИЦ от 07.12.2017 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния

кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора вискателят може да поиска:

- възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 38 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка за сключване на сделка, ако клиентът откаже да подаде декларация, с която да декларира дали:

- притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася поръчката, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася поръчката или на базата на които са издадени финансовите инструменти, които са предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;
- финансовите инструменти, които са предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
- сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти или декларира, че сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът за деклариране се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на поръчката за продажба (включително и облигациите като вид финансов инструмент), не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения 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, или 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 сключване на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в

производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

28.18. Данъчно облагане

Настоящото изложение относно дължимите данъци има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в Република България на доходите, свързани с придобиването и разпореждането с ценни книжа.

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Настоящите корпоративни облигации носят доход на притежателите им под формата на лихва за периода на притежание и/или положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (в случай на продажба на ценните книжа преди падежа на емисията).

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица 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 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) 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.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

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 облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и „Де Ново“ ЕАД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква "в", във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %,

който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен 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. 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: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Акциите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) 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 дохода; така относно доходи от дивиденди, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 5 % на дължимия данък за изплатените дивиденди. 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.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

29. Срокове и условия на предлагането

29.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

29.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

Условията и редът за търговия с облигациите от настоящата емисия се определят в Правилника за дейността на „БФБ – София“ АД. Други специфични условия за търговия, освен посочените в борсовия правилник, не се предвиждат.

29.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ е в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева, разпределени в 20 000 (двадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и необезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Де Ново“ ЕАД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 12 (дванадесет) месеца от издаването на емисията облигации.

29.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 28 от настоящия Проспект.

29.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми

Всички 20 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

29.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

29.1.6. Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за

инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. За повече информация относно търговията с облигации виж т. 28.17. „Ред за прехвърляне на ценни книжа“.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочително закупуване.

29.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

29.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

29.1.9. Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, КФН може да спре допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите, предмет на настоящия проспект, за не повече от десет последователни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основание да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени.

КФН може да спре окончателно търговията с облигации, предмет на настоящия Проспект, по реда на чл. 212 от ЗППЦК, в случай, че Комисията е отказала да одобри допълнение към Проспекта поради това, че не са спазени изискванията на закона или актовете по прилагането му. Съгласно чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК в периода между издаване на потвърждението на Проспекта и започването на търговията на регулиран пазар на облигациите, Дружеството е длъжно най-късно след изтичането 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 към Проспекта и да го представи на КФН.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му, 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.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, Комисията, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа на публично дружество, ако е налице някое от следните условия:

- в продължение на повече от 6 месеца броят на членовете на управителния или надзорния съвет на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум;
- в продължение на повече от една година дружеството не може да бъде намерено на публично обявените от него адреси на управление и кореспонденция или чрез други средства за комуникация;
- в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 100н от ЗППЦК;
- в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК;
- дружеството е в производство по ликвидация, което не е приключило повече от три години от вписване на производството по ликвидация в Търговския регистър.

Съгласно чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, БФБ може да временно да спре или ограничи търговията с финансови инструменти, при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на този регулиран пазар или на свързан с него пазар за кратък период.

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата допуска финансови инструменти до търговия и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 39, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата, при условията на чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекрятяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финансови инструменти, допуснати до търговия, ако:

- емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;
- емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискала допускане до търговия без съгласието на емитента, е подало молба за това;
- бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
- при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите при условията чл. 100ж, ал. 2 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 73, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата, при условията на чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговия емисии финансови инструменти, в следните случаи:

- при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;

- при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на съответния сегмент, на който той се търгува, или на свързан с него пазар за кратък период от време;
- при съмнение за пазарни злоупотреби;
- при нарушаване на изискванията за разкриване на вътрешна информация по реда на Част V Правила за надзор на търговията;
- при търгово предложение, касаещо съответния финансов инструмент;
- при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
- при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
- когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- при получаване на уведомление за неизвършено лихвено или амортизационно плащане, както и съответно при получаване на уведомление за извършването му;
- при получаване на уведомление за подадено към ЦД заявление от инвестиционния посредник, обслужващ предложението за изкупуване по чл. 157а, ал. 1 от ЗППЦК, за прехвърляне на акциите на останалите акционери по сметка на търговия предложител;
- при временно спиране на търговията с финансови инструменти, регистрирани на пазар „BSE International“, на един или повече регулирани пазари, до които са били допуснати;
- когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискала допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговия на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговия, в определените в Тарифата за таксите на БФБ срокове.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ.

29.2. План за пласиране и разпределение

29.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

29.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението

Няма предвидена подобна процедура.

29.3. Ценообразуване

29.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Цената, на която Емитентът ще заяви облигациите за въвеждане на търговия на „БФБ-София“ АД ще бъде равна на номиналната им стойност 1 000 (хиляда) лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

Всички транзакционни разходи при търговията с облигациите от настоящата емисия са за сметка на инвеститорите. Те се определят съобразно предвидените в тарифите на съответните инвестиционни посредници, чрез които се сключват сделките, стандартни комисионни и възнаграждения, както и съобразно таксите на регулирания пазар, „Централен Депозитар“ АД и други. Инвестиционните посредници предоставят на своите клиенти изчерпателна информация за разходите и таксите по сделките в съответствие с нормативните изисквания и договорите с клиентите. Други специфични разходи за инвеститорите, които закупуват ценните книжа от настоящата емисия, освен транзакционните, не се предвиждат.

Настоящите корпоративни облигации носят доход на притежателите им под формата на лихва за периода на притежание и/или положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (в случай на продажба на ценните книжа преди падежа на емисията). Действащият в България, като страна на предлагане на облигациите от настоящата емисия, правен режим на данъчно облагане на тези доходи, е подробно разгледан по-горе в т. 28.18 „Данъчно облагане“ от настоящия документ.

29.4. Пласиране и поемане

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично частно) пласиране чрез ИП „Де Ново“ ЕАД.

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 10.

30. Допускане до търговия и организация на търговията

30.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на организиран пазар от „БФБ – София“ АД - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Емитентът не предвижда облигациите да бъдат предмет на предлагане на друг регулиран пазар извън организиран пазар от „БФБ – София“ АД - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

30.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на Емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

30.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

31. Допълнителна информация

31.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани консултанти.

31.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия 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.

31.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификацията на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани изявления или доклади на експерти.

31.4. Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотолкова, доколкото е известно на Емитента и може да провери информацията, публикуваната от това трето лице, че не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизвежданата информация неточна или подвеждаща

В Проспекта са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.basemarket.bg);

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

31.5. Кредитни рейтинги, присъдени на даден Емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с Емитента в процеса на рейтинговането

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

32. Характер и обхват на гаранцията

Настоящата емисия облигации не е обезпечена.

33. Информация за гаранта, която следва да бъде оповестена

Няма гарант по емисията облигации, за които се иска допускане до търговия на регулиран пазар.

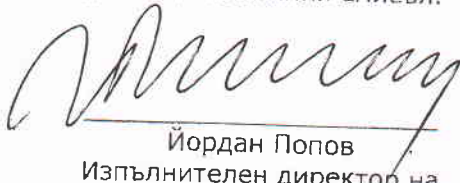
34. Показвани документи

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация и всякакви приложения към тях, 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 на Емитента от двете финансови години, 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:	+ 359 889 599 733
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

Лица, отговорни за информацията при изготвяне на Проспекта:

Долуподписаните, в качеството си на съставители на настоящия Проспект декларираме, че доколкото ни е известно и след като сме положили необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверим в това, съдържащата се в настоящия Проспект 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



Симеон Петков
Председател на СД на
„Де Ново“ ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

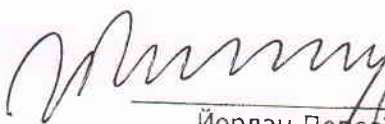
Йордан Дамянов Попов, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Де Ново“ ЕАД,

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 на
ИП „Де Ново“ ЕАД



Симеон Петков
Председател на СД на
ИП „Де Ново“ ЕАД



Антония Видинлиева
Изпълнителен директор
„Премиер фонд“ АДСИЦ