ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДО 1 000 000 БЕЗНАЛИЧНИ, СВОБОДНОПРЕХВЪРЛЯЕМИ ВАРАНТИ ЕМИСИОННА ЦЕНА ЗА ЕДИН ВАРАНТ В РАЗМЕР НА 0.01 ЛВ
с ISIN код: BG9200008241, CFI: RWSTBE и FISN: PREMIE/P WT PREMIE 1 1 20251118

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 първично публично предлагане на варанти на „Премиер Фонд" АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 76 -Е от 12.02.2025 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

27.01.2025 година

Този документ представлява Проспект за публично предлагане на до 1 000 000 броя варанти от „Премиер Фонд” АДСИЦ с емисионна стойност 0.01 лева всеки.

Проспектът е изготвен от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Проспектът за първично публично предлагане на варанти на „Премиер Фонд” АДСИЦ представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно Проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за първично публично предлагане на варанти от „Премиер Фонд” АДСИЦ е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

В Проспекта е включена информация съобразно Приложение № 1 към чл. 3 Допълнителна информация, която се включва в регистрационния документ на дружество със специална инвестиционна цел от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел II „Рискови фактори”, преди да вземат решение за инвестиции.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Премиер Фонд” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в първично публично предлагане на варанти от Емитента. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Дружеството 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.

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:	„Цар Асен“ № 5, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 653 830
Електронна поща:	office@4pr.eu
Лице за контакт:	Антония Видинлиева – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс” АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса" АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Investor (www.investor.bg)на интернет страницата на „Премиер Фонд" АДСИЦ (www.4pr.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс" АД (www.real-finance.net).

„Компанията", „Емитентът" или **„Дружеството**" – „Премиер Фонд" АДСИЦ

„Групата" – „Премиер Фонд" АДСИЦ и неговите дъщерни дружества

„Упълномощен Инвестиционен посредник" или **„Мениджъра"** – ИП „Реал Финанс" АД

„Проспектът" – Проспект за първично публично предлагане на варанти от „Премиер Фонд" АДСИЦ

„**Предлагането**" – настоящето предлагане на варанти от „Премиер Фонд" АДСИЦ

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса" АД

ЦД – „Централен депозитар" АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦДС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

СД – Съвет на директорите

ДСИЦ – Дружество със специална инвестиционна цел

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

Трето лице – Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

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

ЗКФН – Закон за комисията за финансов надзор

ДОПК – Данъчно-осигурителен процесуален кодекс

Наредба № 22 – Наредба № 22 на КФН за условията и реда за вписване и отписване в регистъра на публичните дружества, другите емитенти на ценни книжа и емисиите ценни книжа

ВЗ – Валутен закон

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ЗМИП – Закон за мерките срещу изпирането на пари

Наредба № 8 – Наредба № 8 на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа

ЗОЗ – Закон за особените залози

Наредба № 13 – Наредба № 13 на КФН за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции

Наредба № 41 – Наредба № 41 на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РЕЗЮМЕ 5
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ 11
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) 24
1. Отговорни лица 24
2. Законово определени одитори 25
3. Рискови фактори 26
4. Информация за Емитента „Премиер Фонд" АДСИЦ 26
5. Преглед на стопанската дейност 27
6. Информация за тенденциите 30
7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите 32
8. Административни, управителни и надзорни органи 32
9. Мажоритарни акционери 34
10. Сделки между свързани между свързани лица. 37
11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента. 37
12. Допълнителна информация 41
13. Нормативно изискуеми оповестявания 42
14. Договори от съществено значение 45
15. Налични документи 45
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР 45
1. 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. 45
2. 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 придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства 46
3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи. 46
4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти 47
5. Информация за придобитите недвижими имоти: 48
6. Данни за банката-депозитар 58
7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 58
8. Данни за оценителите на недвижимите имоти 60
9. Допълнителна информация за разходите на дружеството 62
10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава 63
11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти. 64
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДЯЛОВИ ЕДИНИЦИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП) 64
1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган 64
2. Рискови фактори 64
3. Съществена информация 64
4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия 67
5. Условия предлагането 88
6. Допускане до търговия и организиране на посредничеството. 97
7. Продаващи държатели на ценни книжа. 98
8. Разходи на емитента на ценните книжа. 98
9. Разводняване. 99
10. Допълнителна информация. 100

I. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на публично предлагане са 1 000 000 (един милион) броя обикновени, поименни, безналични варанти, издадени от „Премиер Фонд” АДСИЦ с ISIN код: ISIN код: BG9200008241, CFI: RWSTBE и FISN: PREMIE/P WT PREMIE 1 1 20251118.

Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)

„Премиер Фонд” АДСИЦ, ЕИК 148006882. LEI код 8945008F0KZ4CMXJ7563. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, „Цар Асен“ № 5, ет. 2 , тел. + 359 52 653 830, лице за контакт Антония Видинлиева, електронна поща - office@4pr.eu.

Идентификационни данни за упълномощения инвестиционен посредник (ИП) и ЕИК

„Реал Финанс” АД, ЕИК 121746470. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда, адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24. LEI код 2594006NSRRSXP5DNI15. Лиценз № 301-ИП/27.04.2006 г. Тел. + 359 52 603 830, лице за контакт – Драган Драганов, електронна поща – real-finance@real-finance.net.

Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта

Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg.

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Премиер Фонд” АДСИЦ е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 76 - Е от 12.02.2025 г.

Предупреждение към инвеститорите

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорите във варанти следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ 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 лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на Проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Премиер Фонд” АДСИЦ.

Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

„Премиер Фонд” АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 148006882. LEI код 8945008F0KZ4CMXJ7563. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, „Цар Асен“ № 5, ет. 2 .

Основните му дейности

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого

Към датата на изготвяне на този Проспект НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД притежава мажоритарно участие и контрол с притежаваните от него 925 496 права на глас в ОСА, равняващи се на 51.42% от капитала на Емитента.

Към датата на изготвяне на този Проспект няма друго физическо или юридическо лице, което да упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Премиер Фонд” АДСИЦ.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Премиер Фонд” АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Антония Стоянова Видинлиева, Деница Димитрова Кукушева и Десислава Великова Иванова. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е изготвен съобразно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС) и е одитиран от „Грант Торнтон” ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх” № 26. „Грант Торнтон” ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032 и се предствлява от управителя Марий Георгиев Апостолов. Регистрираният одитор, отговорен за одита на консолидираният финансов отчет на Дружеството за 2023 г., е Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт-счетоводител с диплома № 0863, член на ИДЕС под № 0863 с адрес гр. Варна, бул."Княз Борис I" № 111, ет.5, офиси 11 и 12. Телефон: 052 695522. Електронна поща: dganchev@bg.gt.com .

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишният одитиран консолидиран финансов отчет 2023 г. и от междинят неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2024 г. съобразно Приложение 3 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 относимо за представяне на информация за дялови ценни книжа.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	31.12.2023 г.	**30.09.2024 г.**
хил. лв.	Консолидирани одитирани данни	Консолидирани неодитирани данни
Общо приходи	2 642	1 785
Оперативна печалба/ (загуба)	1 661	1 155
Нетна печалба/ (загуба)	215	80
Доход (загуба) на една акция (в лева)	0.12	0.04

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	31.12.2023 г.	**30.09.2024 г.**
хил. лв.	Консолидирани одитирани данни	Консолидирани неодитирани данни
Общо активи	73 107	73 772
Собствен капитал	20 056	20 136
Общо пасиви	53 051	53 636
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	52 389	53 356

Консолидиран отчет за паричните потоци

	31.12.2023 г.	**30.09.2024 г.**
хил. лв.	Консолидирани одитирани данни	Консолидирани неодитирани данни
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6 753	5 739
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 662	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(7 892)	(6 121)

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2023 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти. Пояснение 7.1 от консолидирания финансовия отчет. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 61 404 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Предоставените аванси по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти към 31 декември 2023 г. са в размер на 1 550 хил. лв. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. е в размер на 1 399 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестирането в недвижими имоти е основна дейност на Групата и представляват 83.99% от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

• придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

• оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;

• оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост;

• анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;

• проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация;

• процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти;

• оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара."

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други форсмажорни обстоятелства; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; инфлационен риск; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;

✓ Несистематични рискове – лихвен риск; намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството; рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други форсмажорни обстоятелства, риск от забавен икономически растеж, политически риск, кредитен риск, валутен риск, инфлационен риск, риск от безработица, риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива, риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

✓ Несистематични рискове – намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване, рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството, рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имот, рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти, рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда, контрагентен риск, рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти, рискове,

свързани с повишаване на застрахователните премии, риск от непокрити от застраховки загуби, рискове, свързани с използването на дългово финансиране, свиване на потребителското търсене в икономиката, потенциални отговорности за замърсяване на околната среда.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на предлаганите акции

Варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок. Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „Премиер Фонд" АДСИЦ под условие, единствено в полза на собствениците на варанти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Премиер Фонд" АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Всички варанти от емисията дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Варантите са с ISIN код: BG9200008241, CFI: RWSTBE и FISN: PREMIE/P WT PREMIE 1 1 20251118.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варанти е в български лева.

Общият брой на предлаганите варанти е до 1 000 000. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност в размер на 0.01 лв. Всички варанти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по определена към момента стойност на упражняване в размер на 14.50 лв.

Варантите от емисията дават право за записване на акции от увеличение на капитала на Емитента, което може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Валута на емисията ценни книжа е български лева (BGN).

Правата, материализирани в ценните книжа

Всеки варант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Премиер Фонд" АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.
- Право на един глас в събранието на притежателите на варанти.

В случай, че притежателят на варанта упражни правото си да го превърне в акция той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „Премиер Фонд" АДСИЦ. Ако титулярът на варанта е бил акционер във „Премиер Фонд" АДСИЦ преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява. Всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната й стойност.

Съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас.

Право на дивидент: всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната й стойност. Разпределянето на печалбата на Емитента под формата на дивиденти е

допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, само ако съгласно одитирания и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от акционерния капитал, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува по закон или устав. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Право на ликвидационен дял: Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната й стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

Предлаганите варанти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите. Уставът на Емитента, решението на СД на Емитента за издаването на варантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат аранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

В случай на неплатежоспособност притежателите на варанти нямат право на вземане по реда по чл. 722 от ТЗ. Редът на вземанията по обикновените акциите (след упражняване на правата по варантите) в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност, е съгласно чл. 722 от ТЗ. Обикновените акции са с най-нисък приоритет при евентуална неплатежоспособност на Емитента и техните претенции се удовлетворяват след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори и привилегировани акционери (ако има такива).

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Съгласно нормативната уредба, отнасяща се до публичните дружества в България и Устава на Емитента, издадените от Дружеството варанти се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на варанти се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар;

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

„Премиер Фонд" АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА и не е приело собствена политика. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Съгласло чл. 25, ал. 2, от Устава на Дружеството, по решение на ОСА може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда ня чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

За историческият финансов период, обхванат от настоящия Проспект Дружеството не е разпределяло дивидент.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия варанти бъде регистрирана в ЦД и бъде вписана в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варанти до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ.

3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането във варанти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варанти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите;
- Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента;
- Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа;
- Бъдещи събития, които биха се отразили върху цената на базовия актив и на варантите;
- Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив.

Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Срокове и условия на предлагането

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „Премиер Фонд" АДСИЦ ще публикува Съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на варантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта. В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, „Премиер Фонд" АДСИЦ ще публикува съобщението за публичното предлагане в информационната медия Investor.bg и на интернет страниците на Емитента (www.4pr.eu) и инвестиционния посредник (www.real-finance.net) най-малко 7 дни преди началния срок за прехвърляне подписката или началото на продажбата. В случай че публикациите са в различни дати, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, на която най-рано могат да се запишат варанти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е 8-ия работен ден след датата на публикуване на Съобщението по чл. 89т от ЗППЦК.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) работни дни, считано от деня, представляващ начална дата за прехвърляне на права.

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса" АД (БФБ).

На 2-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Реал Финанс" АД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права. Централният депозитар ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат варанти от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата. Началото на срока за записване на варанти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Крайният срок за записване на варанти е денят, следващ изтичането на 10 (десет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне права.

Не се допуска записване на варанти преди началния и след крайния срок за записване на акции. Сроковете за прехвърляне на правата и записване на варантите могат да бъдат удължени еднократно от „Премиер Фонд" АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК,

„Премиер Фонд" АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията варанти се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Премиер Фонд" АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не упражни варантите, обект на настоящия Проспект. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се варанти, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 35.71 на сто от 0.00005556% на 0.00003571% (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и с 18.18 на сто от 0.00005556% на 0.00004545% (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с ценни книжа на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

Защо е съставен този Проспект?

Настоящият Проспект е съставен за набиране на акционерен капитал под условие, чрез публично предлагане на варанти, издани от Емитента.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Очакваните общи постъпления по настоящата емисия, при условие, че бъдат записани всички 1 000 000 варанти по емисионна цена 0.01 лв. за 1 варант ще бъдат в размер на 10 000 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 4 000 лв. и са по-ниски от разходите по емисията , които се очаква да са в размер на 16 785 лв.

Очакваните нетни постъпления по нова емисия обикновени акции (след упражнението на настоящата емисия варанти) са както следва:

- При упражняване на максималното предложено количество варанти (1 000 000 броя), брутните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 14 500 хил. лв.
- При упражняване и заплащане на минимално изискваните варанти (400 000 броя), брутните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 5 800 хил. лв.

Нетните постъпления както при минимално, така и при максимално записване на новите акции ще се използват за осъществяване на основната дейност на „Премиер Фонд" АДСИЦ, свързана с развитие на инвестиционни проекти в сектора на недвижимите имоти и за заплащане на разходите, свързани с настоящото увеличението на капитала под условие.

Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:

Предлаганите варанти не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане.

Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:

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.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

- ✓ ***Систематични рискове*** –войната в Украйна и други форсмажорни обстоятелства, риск от забавен икономически растеж, политически риск, кредитен риск, валутен риск, инфлационен риск, риск от безработица, риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива, риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

Войната в Украйна и риск от настъпване на форсмажорни събития

Продължава военният конфликт, възникнал през м. февруари 2022 г. Тогава източните части от Украйна обявиха независимост, след което Русия ги призна за независими държави и започна нападения по армейски части на украинската армия по въздух и по суша. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха няколко пакета нови санкции на Руската федерация и отделни лица, но те не оказват ефект върху нейната политика. Разрази се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война.

Войната в Украйна бе причина за повишение на цените на петрола и на други суровини (алуминий, никел, паладий и други метали), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Цените на пшеницата и други хранителни стоки също се повишиха и този безпрецедентен ръст в цените на суровините допълнително затруднява бизнеса и населението.

Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да продължават да имат значителен ефект както върху местниикономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Предприятията са засегнати непряко и са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното косвено въздействие на конфликта, изразяващи се в колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, повишена инфлация и др.

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна бяха редовни посетители на туристическите обекти у нас, но от началото на военните действия е налице рязък спад на руски туристи у нас.

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно дългосрочното въздействие на този вече три годишен конфликт, и с последиците, които носи след себе си - спад в обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността в световен мащаб и как това ще се отрази като цяло на резултатите на Групата.

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото й състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

Риск от забавен икономически растеж

Дейността на Групата, свързана с инвестиции в недвижими имоти се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, парична политика на ЕЦБ, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Емитента или на неговото дъщерно дружеството.

Видно от есенната икономическа прогноза, публикувана през месец ноември 2024 г. на Европейската комисия е налице постепенно възстановяване в неблагоприятна среда. След продължителен период на стагнация икономиката на ЕС се връща към скромен растеж, докато процесът на намаляване на темпа на инфлацията продължава. Очаква се икономическата активност да се ускори до 1,5 % в ЕС и до 1,3 % в еврозоната през 2025 г. и до 1,8 % в ЕС и 1,6 % в еврозоната в 2026. За България се очаква растежът на БВП да се ускори от 2,4% през 2024 г. до 2,9% и 3% съответно през 2025 г. и 2026 г. В ЕС понижението на темпа на инфлацията се очаква бъде още по-рязко като общата инфлация ще намалее от 6,4 % през 2023 г. до 2,6 % през 2024 г. и ще продължи да намалява до 2,4 % през 2025 г. и 2,0 % през 2026 г. В България инфлацията намалява с рязко от 8,6% през 2023 г. до 2,5% през 2024 и 2,3% през 2025 г. Очаква се

инвестициите, финансирани от Механизма за възстановяване и устойчивост, да засилят бруто образуването на основен капитал. Предвижда се фискалният дефицит да нарасне до 2,6 % от БВП през 2024 г. и да достигне 2,8 % през 2025 г. и 2026 г. под влияние на увеличението на разходите за пенсии и заплати в публичния сектор. Държавният дълг се очаква да нарасне до 24,5 % от БВП до 2026 г. Пазарът на труда в ЕС остава силен, с рекордно ниска безработица. Растежът на заетостта в ЕС се очаква да продължи, макар и с по-бавни темпове. През 2024 г. безработицата в ЕС се предвижда да се задържи на 6,1 % както предходната година, като след това спадне до 5,9 % през 2025 г. и 2026 г.

Според есенната макроикономическа прогноза на Министерство на финансите за 2024 г. темпът на икономически растеж в ЕС ще се ускори през 2025–2026 г., но ще остане под средните стойности от периода преди пандемията. Очаква се поевтиняване на международните цени както на петрола, така и на неенергийните суровини в периода до 2028 г. Растежът на БВП на България се очаква да достигне 2.2% през 2024 г., след отчетени 2.1% за деветмесечието. Растежът на икономиката се оачква да се повиши до 2.8% през 2025 г. и 3% през 2026 г., като ускорението ще е движено от по-високи публични инвестиции и износ. Растежът на заетите се очаква да бъде 0.6% през 2024 г. и 0.5% през 2025 г., като водещ сектор за увеличаване на броя на работните места ще бъде този на услугите. Коефициентът на безработица ще намалява с по 0.1 пр.п. през 2024 и 2025 г. и се прогнозира да достигне съответно 4.2 и 4.1%. За 2025 г. се очаква растежът да достигне 9.1%, като основен принос ще има увеличението на минималната работна заплата от началото на годината и увеличаването на работните заплати в някои дейности от обществената сфера. През прогнозния период се очаква запазване на устойчивата външна позиция на страната. Рисковете пред реализирането на прогнозата в международен план са свързани с изостряне на геополитическите спорове и засилване на протекционистките политики, които ще имат отрицателни ефекти върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини, което може да доведе до покачване на международните цени и/или до ново нарушаване на глобалните вериги за доставки. Рисковете пред прогнозата във вътрешен план представляват неизпълнението на публичните капиталови разходи, вкл. и по ПВУ

Политически риск

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

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики, насърчаващи икономическия растеж, зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би

имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	**Дългосрочен**	**Краткосрочен**	**Перспектива**
	Чуждестранна/ местна валута	**Чуждестранна/ местна валута**	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Премиер Фонд" АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

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

Инфлационен риск

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

Видно от есенната макроикономическа прогноза на Министерство на финансите публикувана ноември месец 2024 г. е че процесът на намаление на годишния темп на инфлация в страната, наблюдаван от последното тримесечие на 2022 г., се запази до септември 2024 г. Инфлацията спрямо същия месец на предходната година според ХИПЦ достигна 1.5%, а наблюдаваната тенденция обхващаше всички основни компоненти на индекса. Сред факторите за това развитие може да се посочи динамиката на международните цени на суровините, както и ефектът от по-високата база през предходната година. През октомври годишният темп на инфлация отчете известно ускорение до 2%, което се дължеше на компонентите на базисната инфлация и най-вече на услугите. За 2024 г. се прогнозира инфлация в края на годината от 1.9%, при очаквана 2.3% според пролетната прогноза. Услугите запазват водещия си принос за формиране на инфлацията, като поскъпването им е малко по-силно. Основната разлика е при цените на енергийните стоки. В предходната прогноза от пролетта се предвиждаше слабо поскъпване, докато сега се очаква да имат отрицателно изменение, а водещ фактор за това е низходящата динамика на фючърсите на суровия петрол и свързаното с това поевтиняване на автомобилните горива. Средногодишната инфлация за 2024 г. се очаква да достигне 2.6%. В края на 2025 г. повишението на потребителските цени според ХИПЦ се очаква да бъде 2.6%, което е с 0.4 пр.п. по-високо в сравнение с пролетта. Отново ценовата динамика при енергийните стоки е причина за тази разлика, като в предходната прогноза се е очаквало по-голямо поевтиняване. Цените на енергийните стоки ще запазят низходящия си тренд, но отрицателният им принос ще се

свие, на което се дължи и наблюдаваното ускорение на инфлацията в сравнение с края на 2024 г. Услугите отново ще имат водещ принос за формиране на инфлацията, следвани от храните. Средногодишното повишение на общия индекс ще се забави до 2.4% през 2025 г., при очаквани 2.8% през пролетта, като технически най-силно влияние за това оказва прогнозираното по-слабо поскъпване в края на 2024 г. Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. по линия най-вече на очакваната низходяща динамика при международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация също ще се свива, но ще остане водещ за формиране на инфлацията във връзка с прогнозираното нарастване на вътрешното търсене, както и на разходите за труд в икономиката.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива в последствие отслабване на еврото. Присъединяването на страната ни към ЕС и Еврозоната също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. След края на пандемията от COVID-19, ЕС и САЩ въведоха значителните пакети помощи, които централните банки отпускаха на бизнеса, което доведе до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към настоящата година действа рестриктивна парична политика имаща за цел намаляне на високите нива на инфлация, като целта на ЕЦБ е да се постигне устойчиво ниво от 2% на година. Тази политика прекрати програмите за вливане на ликвидност и въведе поетапно увеличение на основните лихвени проценти от централните банки на водещите световни икономики.

Риск от безработица

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9%. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В последствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляване равнището на регистрираната безработицата. По данни от НСИ, през първо, второ, трето и четвъртото тримесечие на 2023 г. коефициентът за безработица е както следва : 4.4%; 4.6%; 4.0% и 4.2%, а за 2024 г. за първо, второ и трето тримесечие са съответно 5.0%; 4.3% и 3.7%.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

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

Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка, както и облигационен заем, в размер на 20 000 000 лева, издаден на 15.12.2017 г. при текущ годишен лихвен процент до падежа (15.12.2025 г,) в размер на 4.5%.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от данък печалба. Възможно е в бъдеще тази данъчна преференция да отпадне, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на потенциално дължимия данък.

Несистематични рискове – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и неговата Група. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен то може да оказва влияние.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Предметът на дейност на „Премиер Фонд" АДСИЦ, съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

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

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

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Групата активи променя нетната стойност на активите на една акция. Част от реализираните от „Премиер Фонд" АДСИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. През последните години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме продължаващ ръст на цените имотите в средносрочен план.

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

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

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение се наблюдава, когато инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. През последната година бе отчетено значително повишение на цените на електоенергията, горивата и строителните материали.

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

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Групата и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със силно възстановяване на търсенето на имоти, водено до увеличения интерес към имотното кредитиране. Ниските лихвени равнища по ипотечните кредити, съчетани с ръст на цените подтикнаха инвеститорите да се завърнат на пазара, като конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за

инвестиране. Все пак трябва да отчетем, че пазарът е силно фрагментиран и докато някои подсектори прегряват, към други интересът е ограничен.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от някое дружество от Групата, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, при спазването на изискванията на чл. 22, ал.6 от Закона за дружествата със специална инвастиционна цел и дружества за секюритизация, което ще намали очакваните приходи от дейността на Групата.

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

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Групата се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Групата да не може да покрива плащанията по облигационния и банковите си заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Групата се стреми да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Групата.

Контрагентен риск

В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти „Премиер Фонд" АДСИЦ поддържа взаимоотношения с различни контрагенти, като доставчици на комунално-битови и други услуги необходими за основната дейност, наематели и др. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не предостави договорената услуга в срок или да не заплати наема в срок и т.н. Емитентът се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху „Премиер Фонд" АДСИЦ, ако такова неизпълнение бъде допуснато.

Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

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

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

Риск от непокрити от застраховки загуби

Дружествата от Групата застраховат в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот или след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация . Видът на застрахователните рискове се определят в чл. 21 , ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвастиционна цел и дружества за секюритизация. Сключваните от Групата застраховки покриват задължително рисковете „пожар" и „природни бедствия". Въпреки това, Групата е изложена на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт") или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Групата ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

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

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

Свиване на потребителското търсене в икономиката

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

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

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

Рискове, специфични за Групата

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко Емитента и дружествата от неговата Група. Те се отнасят конкретно до тях и върху тях в най-голяма степен Емитента може да оказва влияние.

Кредитен риск

При осъществяването на своята дейност Емитентът е изложен на рискове свързани с невъзможността на клиенти да изпълнят изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо ще се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността някое дружество от Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Като специфично дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в

недвижими имоти възможностите на „Премиер Фонд" АДСИЦ за поеманане на дълг са законово регламентирани.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещото развитие на Групата зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. В сферата на инвестициите в недвижими имоти стратегията на дружеството се определя от избора на няколко ключови елемента: тип на имота, географско разположение, избор на покупка или строителство, финансиране на инвестициите със собствени или с привлечени средства и др. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружествата от Групата се стремят да управляват този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри. Зависимост от ключови служители

За постигане на инвестиционните цели на Групата от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Дружествата в Групата има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което влиянието на тези две групи рискове е минимизирано.

В допълнение на това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в Групата, е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността й.

Оперативен риск

Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Групата, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото по Емитентът не може да извършва дейности извън определените от ЗДСИЦДС, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на третото лице, банката-депозитар и СД на Дружеството.

С цел ограничаване на оперативния риск Дружеството сключва писмени договори с третото лице и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните, нарушаващи договорите.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Групата зависи в голяма степен от възможността тя да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. През последните години обаче тази тенденция се обърна и през последните години ипотечното кредитиране бележи ръст. Изискванията по отношение на кредитоспособността останаха. След продължителното ниво на ниски лихвени нива, породени от политиките на водещите централни банки през 2022 г. започна затягане на паричната политика на водещите централни банки в противодействие с повишаващата се инфлация. Увеличение на пазарните лихвени проценти доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми. Политиката на високи лихви от страна на Европейската централна банка за затягане на паричната си политика е с цел овладяване на рекордната инфлация, отчетена през 2022 г. и редуцирането и до целево ниво от 2% в Еврозоната, което да е устойчиво. Това доведе до увеличение на пазарните лихвени нива при външно финансиране, договорени на „плаваща" лихва на база променлива компонента – пазарен бенчмарк, доколкото цената на заемния паричния ресурс се повишава.

Неетично и незаконно поведение

Това е рискът Групата да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Групата се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Риск от възможно осъществяване на сделки между дружества от Групата и свързаните с тях лица, условията на които се различават от пазарните

Няма практика да се осъществяват и до момента не са сключвани сделки между дружества от Групата и свързаните с него лица, условията на които съществено да се различават от пазарните. Рискът от сключването на такива сделки представлява потенциална опасност за инвеститорите, тъй като би повлиял на крайния финансов резултат от дейността на Групата.

Риск от липсата на средства за изплащане на дивиденти

Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия член и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Същевременно съгласно чл. 25, ал. 2, Дружеството, по решение на ОСА Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда ня чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. С оглед на факта, че обикновено ДСИЦ не държат значителен размер парични средства по своите банкови сметки е възможно такива да липсват при необходимост за изплащане на дивидент. Наличието на достатъчно активи от страна на емитента е гаранция, че при необходимост може да се пристъпи към продажба на активи за погасяването на задължението към акционерите.

Рискове свързани с характера на ценните книжа.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, 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 акциите на Дружеството.

Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента

Тъй като варантът е договор между Емитента и държателя на варанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента,

описани в настоящия Проспект. В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете на СД на Емитента, съгласно чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК. СД на Емитента взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на варантите по желание на притежателите на варанти.

Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на варантите

Времевата стойност на варантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Варантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди варантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- пазарната цена на варантите;
- стойността и волатилността/стандартното отклонение на историческите цени/на базовия актив;
- времето, което остава до падежа на емисията;
- ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив;
- всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на варантите.

Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа

Успехът на една инвестиция във варанти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив намалее, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

Мултиплициране на загубите

Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варанти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. В случай, че цената на базовия актив се понижи, загубите за инвеститорите във варанти в относително отношение ще бъдат по-големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варанти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варанти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варанти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват варантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с варантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на БФБ изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на варантите и ликвидността им може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичният пазар на варантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят варантите.

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът

от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посоченият данъчен статут на приходите от ценни книжа.

Времеви риск по време на периода за упражняване на варианта до придобиване на базовия актив

Между вземането на решение за упражняване на варианта и възможността инвеститорът да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на варантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Възможно е този период да бъде значителен, като това да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варианта.

Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, и Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техни 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 и/или приложимите актове на Европейския съюз, с изключение на глава шеста и глава тринадесета на ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129, Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на "Централен депозитар" АД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗПМПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на варантите

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на варантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на варантите от настоящата емисия. Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденти на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.

- **Разпределяне на дивиденти** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала. Подобна хипотеза към момента не е действаща, т.к. съгласно чл. 27, ал. 2 от Уставна на Емитента, капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата.
- **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на варантите.

Валутен риск

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Премиер Фонд" АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителният директор, представляващ „Премиер Фонд" АДСИЦ, Антония

Видинлиева, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс" АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс" АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Антония Стоянова Видинлиева, Деница Димитрова Кукушева и Десислава Великова Иванова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД 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.

Съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и на междинният консолидиран неодитиран отчет към 30.09.2024 г. е Стела Славова Григорова, служебен адрес – гр. Варна, „Цар Асен" № 5, ет. 2 . Съставителят носи солидарна отговорност с останалите лице за евентуални вреди, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни, включени във финансовите отчети на Емитента, информация от които е част от съдържанието на Проспекта.

Годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е изготвен съобразно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС) и е одитиран от „Грант Торнтон" ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх" № 26. „Грант Торнтон" ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032 и се предствлява от управителя Марий Георгиев Апостолов. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидираният финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт-счетоводител с диплома № 0863, член на ИДЕС под № 0863 с адрес гр. Варна, бул."Княз Борис I" № 111, ет.5, офиси 11 и 12. Телефон: 052 695522. Електронна поща: dganchev@bg.gt.com. Регистрираният одитор носи отговорност за вредите, които могат да произтекат от одитирания от него годишен консолидиран финансов отчет и на Емитента за 2023 г.

1.1. В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади от експерти.

1.2. 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).

1.3. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила настоящият Проспект с решение №76-Е / 12.02.2025 г , което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Проспектът е изготвен като опростен, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. Законово определени одитори

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

Годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е изготвен съобразно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС) и е одитиран от „Грант Торнтон” ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх” № 26. „Грант Торнтон” ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032 и се предствлява от управителя Марий Георгиев Апостолов. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидираният финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт-счетоводител с диплома № 0863, член на ИДЕС под № 0863 с адрес гр. Варна, бул."Княз Борис I" № 111, ет.5, офиси 11 и 12. Телефон: 052 695522. Електронна поща: dganchev@bg.gt.com .

2.2. 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.

3. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

4. Информация за Емитента „Премиер Фонд” АДСИЦ

4.1. Фирма и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Премиер Фонд” АДСИЦ.

4.2. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).

„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 преregистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148006882 с акт за вписване № 20080510150410 от 10.05.2008 г. LEI код 8945008F0KZ4CMXJ7563.

„Премиер Фонд” АДСИЦ, ЕИК 148006882. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, „Цар Асен“ № 5, ет. 2 , тел. + 359 52 653 830, лице за контакт Антония Видинлиева, електронна поща - office@4pr.eu.

4.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.

„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.

4.4. Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

„Премиер Фонд” АДСИЦ е публично 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, „Цар Асен“ № 5, ет. 2 ; тел: + 359 52 653 830, електронна поща: office@4pr.eu. LEI код на дружеството 8945008F0KZ4CMXJ7563 .

„Премиер Фонд” АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД. Борсовият код на дружеството е PREM. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Деян Иванов, телефон за връзка: + 359

52 603 830, електронна поща: office@4pr.eu. Интернет страницата на дружеството е: http://www.4pr.eu/.

Емитираните до момента акции на Дружеството, явяващи се базов инструмент на емисията варанти, обект на настоящия Проспект, са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква финансовите инструменти, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на варанти на Дружеството, последващата им търговия на регулиран пазар и тяхното упражняване се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
- ✓ 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;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- ✓ Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формàта, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;
- ✓ Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- ✓ Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса” АД;
- ✓ Правилник на „Централен Депозитар” АД.

Важно е инвеститорите да бъдат наясно, че информацията на интернет страницата на Емитента не е част от Проспекта, освен ако информация публикувана на интернет страницата не е в включена чрез препратка в проспекта.

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. Основни дейности

Предметът на дейност на „Премиер Фонд" АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 245 – ДСИЦ от 29.03.2006 г.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Основна дейност на Емитента е инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

Дружеството може да инвестира:

а) в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и на територията на друга държава членка, като чрез трети лица ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;

б) в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Дружеството може да придобива нови активи при спазване изискванията на ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Също така Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трето лице съгласно чл. 25, ал. 5 от ЗДСИЦДС.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити.

За финансиране на своите инвестиции Дружеството използва средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното, последващите увеличения на капитала или сключването на облигационен и банкови заеми.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор или обект на принудително събиране. Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството трябва да са на територията на България.

Върху дейността на Дружеството са установени и следните законови ограничения:

- ✓ да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- ✓ да променя предмета си на дейност;
- ✓ да извършва други търговски сделки, освен ако са свързани пряко с дейността му;
- ✓ да дава заеми или да обезпечава вземания на трети лица;
- ✓ да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване на активи съобразно предмета му на дейност;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Източниците на приходите на дружеството са получаване на доходи от отдаване на недвижими имоти под наем, рента, аренда, както и от разликата между покупната стойност и продажната цена на недвижим имот, реализирана при продажба му.

Към датата на настоящия Проспект Групата се състои от Дружество-майка и едно дъщерно дружество – „Грийнхаус Стрелча" ЕАД с ЕИК 203828597. Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху

недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Седалището и адресът на управление на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД е гр. София, бул. „Тодор Александров" № 137, офис 20. Дъщерното дружество е с капитал 8 900 000 лв., разпределен в 89 000 броя акции с номинал 100 лева всяка и се представлява и управлява от изпълнителният директор Антония Стоянова Видинлиева.

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основният капитал на дъщерното дружество. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД е създадено с основната цел да реализира инвестиционно предложение за интегриран проект за изграждане на иновативен и високотехнологичен оранжериен комплекс за производство на краставици по холандска технология, ведно с логистичен център за сортиране, пакетиране, съхранение и дистрибуция на краставици, от който да генерират стабилни приходи от наем и печалба.

Дъщерното дружетство е предприело предпроектни проучвания и разработило, чрез възлагане на външна фирма, идеен проект за изграждане на Фотоволтаична Електрическа Централа (ФЕЦ). Проектът е на разположение на ръководството и има за цел определяне на осъществимостта му и подпомага вземането на инвестиционно решение. В случай, че се прецени, че проектът е подходящ и отговаря на инвестиционните намерения ще се пристъпи към следващите етапи от реализацията му, а именно:

- издаване на разрешителни и съответствие с нормативните изисквания;
- договаряне за инженеринг, доставки и строителство на фотоволтаичната електроцентрала;
- проектиране на системата и избор на компоненти за фотоволтаичната електроцентрала;
- изграждане, монтаж и пускане в експлоатация.

Като инвестиционни имоти в одитираният годишен отчет за финансовото състояние на дъщерното дружество за 2023 г. са представени недвижими имоти, представляващи земеделска земя 360 дка и 8 сгради, находящи се в град Стрелча, обл. Пазарджик. Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2023 г. е в размер на 9 838 хил. лв. спрямо 9 838 хил. лв. през 2022 г.

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, община Павликени и гр. Самоков и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, включително чрез продажба.

Важни събития след датата на последно одитираният отчет на Групата (31.12.2023 г.), касаещи основната и дейност:

- През месец януари 2024 г. Групата сключи предварителен договор за продажба на земеделски земи в областите: Видин, Плевен, Велико Търново, Враца, Сливен и Хасково, за което получи аванс в размер на 540 хил. лв.
- През месец януари 2024 г Групата сключи договор за отдаване под наем на собствен имот, находящ се в гр. Добрич.
- През месец февруари 2024 г. Групата сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в гр. Русе, за което е получило аванс в размер на 3 272 хил. лв. без ДДС.
- През месец февруари 2024 г. Групата сключи два договора за кредит на обща стойност 3 208 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционен имот. Кредитите са

обезпечени с ипотека на инвестиционния имот, закупен със средствата от кредита. През същия месец Дружеството придоби недвижим имот, находящ се в гр. Самоков, м-ст „Куроджийското".
- На 29 март 2024 г. Групата продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив.
- През месец май 2024 г. Групата сключи договор за отдаване под наем на собствен имот, находящ се в гр. Добрич.
- През юни 2024 г. Групата сключи предварителен договор за продажба на земя – 7 бр. парцели и сграда находящи се в гр. София, р-н Витоша, кв. Драгалевци, ул. „Иван Милев".
- През месец юни 2024 г. Групата изплати изцяло получен оборотен кредит в размер на 508 хил. лв.
- През месец септември 2024 г. Групата сключи договор за отдаване под наем на собствен имот, находящ се в гр. Добрич.

За периода, обхванат от последния публикуван одитиран финансов отчет (31.12.2023 г.) до датата на настоящия Проспект не са налице други значителни промени с отражение върху операциите и основните дейности на Емитента.

5.2. Инвестиции

След датата на последно публикуван от Дружеството отчет (консолидиран финансов отчет към 30.09.2024 г.) Групата не е извършвала съществени инвестиции и няма други инвестиции, които да са в процес на изпълнение, както и няма други поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

6. Информация за тенденциите

6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта

Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и Групата след датата на последно публикуван от Дружеството консолидиран одитиран отчет за 2023 г. до датата на Проспекта.

От датата на последно публикувания консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2024 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Инфлационните процеси от последните месеци дори доведоха до ръст в цените на недвижимите имоти независимо от отчетения спад в други икономически сектори.

По данни на Агенцията по вписванията през третото тримесечие на 2024 г. в България са вписани общо 54 138 сделки със сгради, части от сгради и земя. Това представлява лек спад от 0,26% (139 сделки по-малко) в сравнение със същия период на миналата година. Броят на ипотеките (както законни, така и договорни) нараства до 14 348, отбелязвайки 22,8% увеличение в сравнение с третото тримесечие на 2023 г. В резултат на това делът на ипотеките в общия брой сделки за тримесечието нарасна до 26,5% спрямо 21,5% за същия период на миналата година. През третото тримесечие на 2024 г. делът на сделките с недвижими имоти, обвързани с ипотеки, в София достига 67%, в сравнение с 61% през същия период на 2023 г. Сред службите по вписванията, които са регистрирали повече от 1000 сделки за периода от юни до септември, са София (7879), Пловдив (4072), Варна (3635), Несебър (2766), Бургас (2300), Стара Загора (1097) и Русе (1091), като на повечето големите пазари на недвижими имоти бе отбелязан ръст.

Сделките в София са се увеличили с 12,5% спрямо третото тримесечие на 2023 г., в Пловдив се наблюдава ръст от 13,7%, в Бургас - с 19,1%, в Несебър - с 16,1%, а в Стара Загора - с 18,2%. Във Варна е отчетен лек спад от 0,6%, а в Русе намалението е по-значително и достига 8% спрямо същия период на миналата година.

По-долу е представена в табличен вид информация за индекси на цени на жилища (ИЦЖ) и средни цени на сделките със земеделска земя, за последните три години, публикувана от НСИ:

	ИЦЖ, национално ниво, съответното тримесечие на предходната година											
	2022 г.				**2023 г.**				**2024 г.**			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Общ ИЦЖ	11.5	14.6	15.6	13.4	9.5	10.7	9.2	10.1	16	15.1	16.5	n/a
Нови жилища	8.7	12.3	12.6	9.8	4.9	9.5	9.5	10.5	19.3	15.6	16.7	n/a
Съществуващи жилища	13.3	16	17.4	15.6	12.3	11.4	9	9.7	14.1	14.8	16.5	n/a

Източник: НСИ

Средни цени на сделките със земеделска земя

(лв./дка)	**Земеделска земя - общо**		
Регион	**2021 г.**	**2022 г.**	**2023 г.**
Северозападен	1223.8	1441	1568
Северен централен	1240.8	1534	1706
Североизточен	1507.2	1989	2425
Югоизточен	921.3	1059	1147
Югозападен	569.1	744	682
Южен централен	684.2	684	661

Източник: НСИ

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

„Премиер Фонд" АДСИЦ оперира в сектор недвижими имоти. Секторът е високо конкурентен поради множеството участници – собственици, инвеститори, банки, агенции за недвижими имоти, наематели, арендатори и т. н.

Налице през последните две години е повишение на основните пазарни лихвени проценти, с което се е увеличила цената на заемния ресурс, които дружеството използва под формата на банкови и облигационен заем. Ново и продължително увеличение на пазарните лихвени нива ще повлияе негативно върху резултите, свързани с изпълнението на инвестиционната програма на Групата. От друга страна това би оскъпило заемния ресурс на клиентите и контрагентите на Групата, които те ползват за да финансират своята дейност, което в краткосрочен план би се изразило в ограничаване на тяхната активност, а в дългосрочен – цялостна промяна на дейността.

Прогнозите за развитие през 2025 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от хората, търсещи жилище за собствено ползване.

Пазарът ще е подвластен на очакваните проблеми в икономиката на Европа, на военните действия, на инфлационните процеси, на лихвената политика на ЕЦБ, на енергийната криза и на политическите процеси в България. От друга страна се очаква стабилен трудов пазар и продължаващ изпреварващ инфлацията ръст на средните брутни възнаграждения на работещите.

И през 2025 г. Групата ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

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

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

8. Административни, управителни и надзорни органи

8.1. 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 с мандат до 22.06.2026 г., както следва:

Деница Димитрова Кукушева – Председател и член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, „Цар Асен" № 5, ет. 2

Участия, които са значителни по отношение на Емитента:

Към датата на изготвяне на този Проспект Деница Димитрова Кукушева не участва в управлението и няма участия в други дружества като съдружник и/или акционер.

Деница Димитрова Кукушева **не е**:

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор.

Бизнес адрес:

гр. Варна, „Цар Асен" № 5, ет. 2

Участия, които са значителни по отношение на Емитента:

Към датата на изготвяне на този Проспект Антония Стоянова Видинлиева има участия в дружества като съдружник и/или акционер или е член на управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- „Нео Лондон Капитал" АД, ЕИК 203039149 – член на Съвета на директорите;
- „Грийнхаус Стрелча" ЕАД, ЕИК 203828597 – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите.

Антония Стоянова Видинлиева **не е:**

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, „Цар Асен" № 5, ет. 2

Десислава Великова Иванова изпълнява функциите на независим член на Съвета на директорите съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента:

Към датата на изготвяне на този Проспект Десислава Великова Иванова има участия в дружества като съдружник и/или акционер или е член на управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- „Грийнхаус Стрелча" ЕАД, ЕИК 203828597 – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите.

Към датата на изготвяне на този Проспект Десислава Великова Иванова не участва в управлението и няма участия в други дружества като съдружник и/или акционер.

Десислава Великова Иванова **не е:**

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

8.2. 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.

Няма данни за потенциални конфликти на интереси по т. 8.2. от Приложение 3 към Регламент (ЕС) 2019/ 980.

Няма потенциален конфликт на интереси свързан с други задължения на членовете на СД, по отношение на които това обстоятелство да се декларира.

Не са известни споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на управителните органи да е избран за такъв.

Не са известни ограничения, приети от членовете на СД за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

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.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на Съвета на директорите.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 107, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта в Дружеството е избран **Одитен комитет** от три физически лица с мандат до 22.06.2026 г.

Деяна Петкова Пейкова – Председател на одитния комитет;

Радосвета Янкова Цонкова – секретар;

Десислава Великова Иванова – член на одитния комитет.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.

9. Мажоритарни акционери

9.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.

Към датата на настоящия Проспект капиталът на „Премиер Фонд" АДСИЦ е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG1100009064.

Към датата на настоящия Проспект акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-СИЛА	122 910	6.83	Пряко

Акциите на „Премиер Фонд" АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Дълговите инструменти на „Премиер Фонд" АДСИЦ от 15 декември 2017 г. са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не е придобивало и прехвърляло собствени акции в разглеждания исторически перод и към датата на настоящия Проспект не притежава собствени акции.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

„Премиер Фонд" АДСИЦ няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

„Премиер Фонд" АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на „Премиер Фонд" АДСИЦ и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Емитента или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

9.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента

Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери нямат различни права на глас.

9.3. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол

Към датата на изготвяне на този Проспект НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД притежава мажоритарно участие и контрол с притежаваните от него 925 496 права на глас в ОСА, равняващи се на 51.42% от капитала на Емитента. НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД е публично дружество, чиито капитал се търгува на регулиран пазар – БФБ АД под борсов код NLC.

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК върху Емитента.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол" е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл няма друго юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк или непряк контрол върху „Премиер Фонд" АДСИЦ.

На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато достигането или преминаването на посочените прагове е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване възниква и за централния регистър на ценни книжа. Формата, съдържанието и редът за извършване на уведомяването се определят с наредба. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице" (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните й акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или

предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите му съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т, ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от ¾ от представения на ОС капитал, а в останалите случ–и - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице"), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Управителният орган представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, ***имат следните права***:

- *Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

- *Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.

Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

- *Право да искат назначаване на контрольори.*

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

- *Право да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.*
- *Право да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.*

Това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

9.4. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството

10. Сделки между свързани между свързани лица.

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

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

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

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

iii) упражнява общ контрол върху предприятието;

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

в) лицето участва в съвместно споразумение, при което предприятието има права върху нетните активи, съгласно МСФО 11Съвместни споразумения);

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

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

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

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

Свързаните лица на Групата към 30.09.2024 г. включват акционери, дъщерното дружество и ключов управленски персонал.

В периода след датата на последно публикуван от Дружеството отчет (консолидиран финансов отчет към 30.09.2024 г.) до датата на Проспекта, емитента не е сключвал сделки със свързани лица, с изключение на изплатени възнаграждения и съответните осигурителни вноски и данък към ключов управленски персонал, както следва:

- Антония Стоянова Видинлиева – възнаграждения в общ размер на 1 299.92 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 700.08 за периода месец септември 2024 г. до месец декември 2024 г. включително;
- Деница Димитрова Кукушева - възнаграждения в общ размер на 1 800.00 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 200.00 лв за периода месец септември 2024 г. до месец декември 2024 г. включително;
- Десислава Великова Иванова – възнаграждения в общ размер на 1 428.62 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 414.23 лв. а периода месец септември 2024 г. до месец декември 2024 г. включително;

11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.

11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад за финансовата 2023 г., както и междинният консолидиран неодитиран финансов отчет на Емитента, съответно към 31.12.2023 г. и към 30.09.2024 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), по партидата на Емитента в информационна агенция Инвестор.БГ (www.investor.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.4pr.eu).

Финансовите отчети на Емитента, включително и горепосочените са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**31.12.2023 г.**	**30.09.2024 г.**
хил. лв.	Консолидирани одитирани данни	Консолидирани неодитирани данни
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 399	1 463
Приходи от наеми	1 093	265
Печалба от продажба на нетекущи активи	68	48
Други приходи	82	9
Разходи за материали	(21)	(12)
Разходи за външни услуги	(241)	(156)
Разходи за персонала	(143)	(122)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(162)	(58)
Други разходи	(412)	(329)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	(2)	47
Печалба от оперативна дейност	**1 661**	**1 155**
Финансови приходи	74	-
Финансови разходи	(1 524)	(1 075)
Печалба преди данъци	**211**	**80**
Приходи от данъци върху дохода	4	-
Печалба за периода, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	**215**	**80**
Общо всеобхватен доход за гпериода, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	**215**	**80**
Основен доход на акция (лв.)	0.12	0.04

Източник: Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2023 г. и междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	**31.12.2023 г.**	**30.09.2024 г.**
хил. лв.	Консолидирани одитирани данни	Консолидирани неодитирани данни
АКТИВИ		
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	61 404	36 781
Машини и съоръжения	1 198	1 140
Репутация	32	32
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	**62 634**	**37 953**
ТЕКУЩИ АКТИВИ		
Търговски и други финансови вземания	417	19
Предплащания и други активи	42	42
Пари и парични еквиваленти	662	280
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	**1 121**	**341**
Активи държани за продажба	9 352	35 478

ОБЩО АКТИВИ	**73 107**	**73 772**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Акционерен капитал	1 800	1 800
Премиен резерв	10 912	10 912
Неразпределена печалба	7 344	7 424
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**20 056**	**20 136**
ПАСИВИ		
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	27 182	27 867
Отсрочени данъчни пасиви	470	470
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	**27 652**	**28 337**
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми	11 050	5 294
Търговски и други задължения	14 347	20 003
Кракосрочни задължения към свързани лица	2	2
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	**25 399**	**25 299**
ОБЩО ПАСИВИ	**53 051**	**53 636**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**73 107**	**73 772**

Източник: Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2023 г. и междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци	**31.12.2023 г.**	**30.09.2024 г.**
хил. лв.	**Консолидирани одитирани данни**	**Консолидирани неодитирани данни**
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	10 383	9 615
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(2 104)	(3 184)
Плащания към доставчици	(326)	(623)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(135)	(112)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода, нетно	(1 022)	(7)
Други плащания за оперативна дейност, нетно	(43)	50
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**6 753**	**5 739**
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дъщерно дружество, нетно от парични средства	1 695	-
Предоставяне на аванс за придобиване на нетекущи активи	(33)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**1 662**	**-**
Финансова дейност		
Получени заеми	770	3 208
Плащания по получени заеми	(7 342)	(8 063)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 319)	(1 265)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**(7 892)**	**(6 121)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**523**	**(382)**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	139	662
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**662**	**280**

Източник: Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2023 г. и междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

11.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация
11.2.1. Одиторски доклад

Годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е изготвен съобразно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС) и е одитиран от „Грант Торнтон” ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх” № 26. „Грант Торнтон” ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032 и се предствлява от управителя Марий Георгиев Апостолов. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидираният финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт-счетоводител с диплома № 0863, член на ИДЕС под № 0863 с адрес гр. Варна, бул."Княз Борис I" № 111, ет.5, офиси 11 и 12. Телефон: 052 695522. Електронна поща: dganchev@bg.gt.com .

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2023 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти. Пояснение 7.1 от консолидирания финансовия отчет. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 61 404 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Предоставените аванси по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти към 31 декември 2023 г. са в размер на 1 550 хил. лв. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. е в размер на 1 399 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестирането в недвижими имоти е основна дейност на Групата и представляват 83.99% от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

• придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

• оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;

• оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост;

• анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;

• проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация;

• процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти;

• оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.“

11.2.1а. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество

Одиторският доклад към годишният консолидирам финансов отчет за 2023 г. , не е бил отказан от регистриран одитор и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

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

Освен годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2023 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

11.2.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от годишният консолидиран одитиран финансов отчет за 2023 г. и междинният неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2024 г. на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

11.3. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, 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 и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружествата от Групата му.

11.4. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След датата на последно изготвеният междинен консолидиран финансов отчет (към 30.09.2024 г.) не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Групата.

11.5. Проформа финансова информация

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

11.6. Политика по отношение на дивидентите

„Премиер Фонд" АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА и не е приело собствена политика. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

За историческия финансов период, обхванат от настоящия Проспект Дружеството не е разпределяло дивидент.

12. Допълнителна информация

12.1. Информация за акционерния капитал.

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой напълно платени обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акциите

Дружеството няма издадени акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, опции или варанти.

Няма лица, които да притежават права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал.

Дъщерното дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД не притежава акции от капитала на Емитента.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната и стойност. Всички издадени акции са част от капитала.

Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, както и ценните книжа с варанти.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от Устава на Дружеството капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните три начина:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане на облигации в акции, които са издадени като конвертируеми.
3. издаване на нови акции чрез упражняване на варанти.

Съгласно чл. 27, ал. 2 от Устава на Дружеството капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195, 196, ал. 3 и 197 от Търговския закон не се прилагат, освен в случаите по чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК.

Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 58 от Устава, който гласи че в срок до 5 (пет) години от вписване на действащия към момента Устав в Търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегировани акции и/или да осъществи увеличението на капитала под условие, като приеме решение за издаване на емисия варанти. Предвиденият праг от 20 000 000 (двадесет милиона) лева се прилага общо до сумата на стойностите на всички увеличения на капитала, включително за стойността на акциите, за които са издадени варанти. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането й; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката. Актуалният дружествен договор на Емитента е приет с решение на ОСА от 21.06.2023 г. и е публикуван под номер 20230704112106 от 04.07.2023 г. на сайта на Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания по партидата на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

13. Нормативно изискуеми оповестявания

Дата	Обобщение на извършените оповестявания за последните 12 месеца
09.01.2025	Покана за свикване на общо събрание на облигационерите публикувана в ТР.
29.11.2024	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
29.11.2024	Междинен консолидиран финансов отчет на „Премиер Фонд" АДСИЦ за трето тримесечие на 2024 г.
25.11.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
25.11.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
07.11.2024	Уведомление за взето решение на СД за увеличение на капитала и издаване на емисия варанти.
30.10.2024	Междинен индивидуален финансов отчет на „Премиер Фонд" АДСИЦ за трето тримесечие на 2024 г.
30.10.2024	Междинен индивидуален доклад за дейността на „Премиер Фонд" АДСИЦ за трето тримесечие на 2024 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г
09.10.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.

08.10.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
30.09.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
20.09.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
20.09.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
11.09.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
11.09.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
28.08.2024	Междинен консолидиран финансов отчет на „Премиер Фонд” АДСИЦ за второ тримесечие на 2024 г.
28.08.2024	Междинен консолидиран доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за второ тримесечие на 2024 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г, вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2
28.08.2024	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
05.08.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
02.08.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
30.07.2024	Междинен индивидуален финансов отчет и доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за второ тримесечие на 2024 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 2 и т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г., вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2.
24.07.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
24.07.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
25.06.2024	Протокол и списък с присъствали акционери на ОСА, проведено на 20.06.2024 г.
21.06.2024	Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2022 г. с добавен отчет на специализираното дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС
14.06.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
14.06.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
05.06.2024	Получено уведомление по чл. 145 от ЗППЦК за дялово участие.
30.05.2024	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
30.05.2024	Междинен консолидиран отчет и доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за първо тримесечие на 2024 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г, вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2
17.05.2024	Протокол на СД от 08.05.2024 г. за свикване на ОСА. Покана. Материали. Доклад на ДВИ и одитния комитет.

30.04.2024	Междинен индивидуален финансов отчет и доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за първо тримесечие на 2024 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 2 и т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г., вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2.
26.04.2024	Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г.
01.04.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
01.04.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
01.04.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
01.04.2024	Годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г.
29.03.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
29.03.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
29.03.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
29.02.2024	Междинен консолидиран отчет и доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2023 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г, вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2
08.02.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
08.02.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
01.02.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
01.02.2024	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
30.01.2024	Междинен индивидуален финансов отчет и доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2023 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 2 и т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г., вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2.
20.12.2023	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с получаване на акции, които са били в заем.
19.12.2023	Уведомление по чл. 19 от Регламент 596/2014 г. от Антония Стоянова Видинлиева - член на СД на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД и член на СД и изпълнителен директор на Премиер Фонд АДСИЦ във връзка с предоставяне на акции в заем.
07.12.2023	Протокол от ОСО от 05.12.2023 г. и Информационен документ по чл. 100б, ял. 7 от ЗППЦК
29.11.2023	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
29.11.2023	Междинен консолидиран отчет и доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ за третото тримесечие на 2023 г., допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г, вътрешна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2

Инвеститорите могат да се запознаят с посочената информация на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg), на платформата на Investor (www.investor.bg) по партидата

на дружеството в ТРРЮЛЦ към Агенцията по вписанията (www.brra.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.4pr.eu).

14. Договори от съществено значение

Емитентът няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

Дъщерното дружество на Емитента няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

15. Налични документи

Този Проспект и допълнителна информация за „Премиер Фонд” АДСИЦ могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и Уставът, историческата финансова информация за Емитента, 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 последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Премиер Фонд” АДСИЦ (www.4pr.eu).

Уставът на Емитента и неговите одитирани финансови отчет са достъпни и по партидата на дружеството в ТРРЮЛЦ към Агенцията по вписанията (www.brra.bg).

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 последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	„Премиер Фонд” АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	„Цар Асен“ № 5, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 653 830
Електронна поща:	office@4pr.eu
Лице за контакт:	Антония Видинлиева – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс” АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

1. 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.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Устава на Дружеството основните му инвестиционни цели са: запазване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собствения и привлечения капитал. Не е определен максимален размер на привлечените средства от Емитента спрямо стойността на собствения му капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството използва и средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното и последващите увеличения

на капитала. „Премиер Фонд" АДСИЦ използва и привлечен капитал в рамките на закона за финансиране на дейността си.

Съветът на директорите на Дружеството се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти и инвестиции в дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от придобитите имоти, чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

2. 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 придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства

„Премиер Фонд" АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложени в Устава му и българското законодателство.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 7, ал. 1 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружества за секюритизация (ЗДСИЦДС)

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „Премиер Фонд" АДСИЦ трябва да се намират на територията на Република България и на територията на друга държава членка.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от ОСА на ДСИЦ.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да придобива ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 12 и 13 от Устава на Дружеството.

„Премиер Фонд" АДСИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите описани в чл. 11, ал. 2 от Устава.

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

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира.

Съгласно чл. 9, ал. 3 от Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на друга държава членка, 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 обекти с търговска и ваканционна цел и индустриални имоти.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;

✓ банкови депозити – без ограничения;

✓ покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството;

✓ други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

Общият размер на инвестициите посочени по-горе не могат да превишават 30 на сто от активите на Дружството.

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

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в раздел II Рискови фактори от този Проспект). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изградените имоти.

Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството

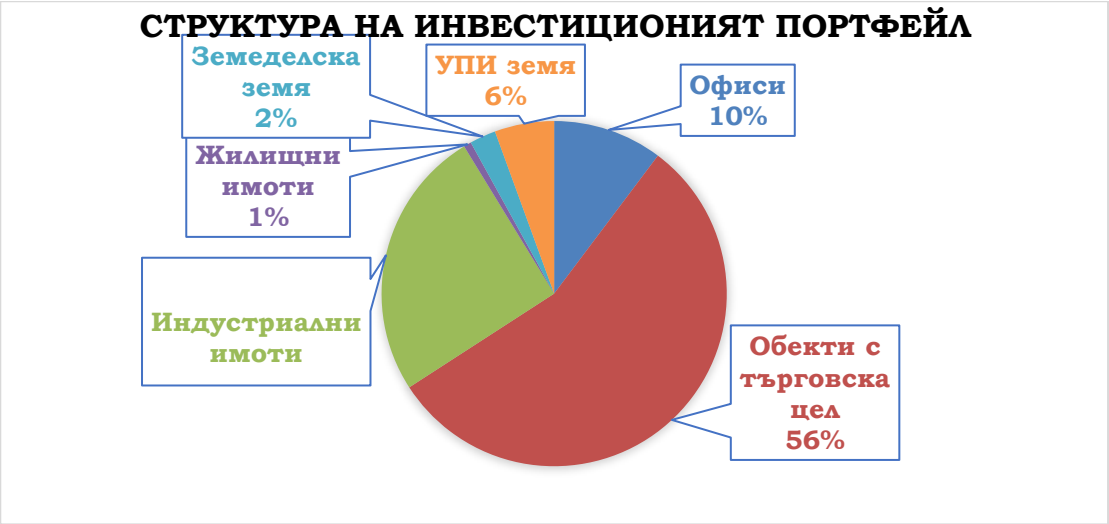
ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

5. Информация за придобитите недвижими имоти:

5.2.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти

„Премиер фонд” АДСИЦ притежава разнообразно портфолио от активи.

Графика 1: Структура на инвестиционния портфейл към 30.09.2024 г.



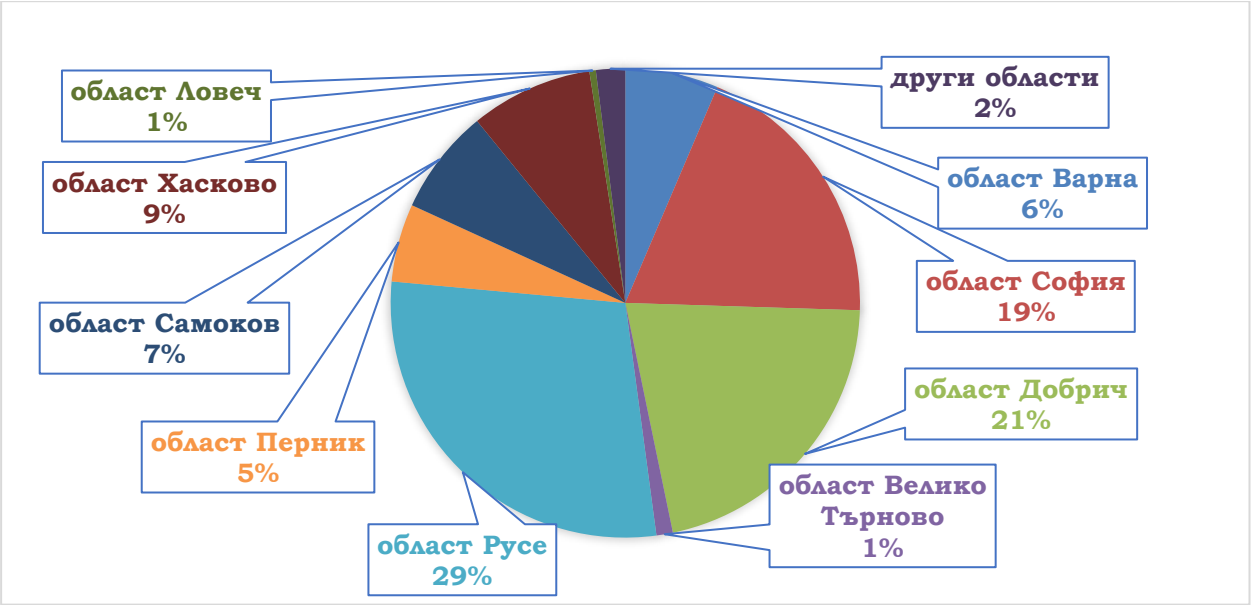
Към горепосочената структура трябва да се добавят притежаваните от дъщерното дружество „Грийнхаус стрелча“ ЕАД, ЕИК 203828597 земеделска земя и сгради в гр. Стрелча, обл. Пазарджик на стойност 9 838 хил. лв. Следователно към 30.09.2024 г. общата балансова стойност на притежаваните от Емитента недвижими имоти е 62 421 хил. лв. а на Групата като цяло 72 259 хил. лв.

С най-висок дял са обектите с търговска цел в размер на 56 на сто от общата балансова стойност на притежаваните от Емитента имоти, следвани от индустриалните имоти с 25 на сто. Отношенията са изчислени на индивидуална основа към 30.09.2024 г.

5.2.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти

Относителният дял (по пазарна стойност към 30.09.2024 г.) на недвижимите имоти според местонахождението им е представено в следната графика.

Графика 2: Географско разпределение на инвестициите в недвижими имоти към 30.09.2024 г.



Географската концентрация на инвестициите на Емитента са в областите Русе (28.58%), Добрич (21.25%) и София (19.08%). Отношението е изчислено на индивидуална основа към 30.09.2024 г.

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

Търговски недвижими имоти	Вид	Площ в кв.м.	Балансова стойност към 30.09.2024 г. в хил. лв.
УПИ земя и сгради в гр. София	Обекти с търговска цел	6 040.00	10 000
ПИ земя в гр. Априлци	ПИ земя	8 405.00	332
УПИ земя и сгради в гр. Балчик	Обекти с търговска цел	13 723.00	6 852
УПИ земя и сгради в гр. Русе	Обекти с търговска цел	51 214.00	17 825
УПИ земя и сгради в гр. Добрич	Офиси	4 173.91	6 400
УПИ земя в гр. София	УПИ земя	3 325.00	1 900
УПИ земя и сгради в с. Яребична ,общ. Аксаково, обл. Варна	Индустриални имоти	29 709.00	3 563
Недвижим имот в гр. Варна	Жилищни имоти	164.60	441
самостоятелни обекти в сгради в гр. Перник	Индустриални имоти	1 673.58	1 558
УПИ земя в гр. Перник	УПИ земя	69 341.00	1 450
УПИ земя и сгради в гр. Батановци, обл. Перник	Индустриални имоти	2 839.00	217
УПИ земя в гр. Батановци, обл. Перник	УПИ земя	6 352.00	88
УПИ земя в с. Дивотино, обл. Перник	УПИ земя	1 220.00	15
УПИ земя в с. Ярджиловци	УПИ земя	1 300.00	23
УПИ земя и сгради в с. Стамболово, обл. Хасково	Индустриални имоти	21 468.00	4 393
Сграда за водоснабдяване в с. Гледка, общ. Стамболово	Индустриални имоти	42.00	29
Сграда със резервоар в с Стамболово,м-ст Кайреците	Индустриални имоти	1 289.00	835
Земеделска земя в община Свиленград	Земеделска земя	29 990.00	62
Земеделска земя в община Брегово	Земеделска земя	56 960.00	196
Земеделска земя в община Видин	Земеделска земя	59 380.00	200
Земеделска земя в община Димово	Земеделска земя	43 580.00	150
Земеделска земя в община Кула	Земеделска земя	33 870.00	113
Земеделска земя в община Котел	Земеделска земя	91 698.00	337

Земеделска земя в община Плевен	Земеделска земя	17 355.00	62
Земеделска земя в община Червен брят	Земеделска земя	12 803.00	38
Земеделска земя в община Бяла Слатина	Земеделска земя	22 479.00	62
Земеделска земя в община Сухиндол	Земеделска земя	10 197.00	32
Земя и сгради в община Павликени	Индустриални имоти	9 336.00	706
Земя в гр. Самоков	Индустриални имоти	20 383.00	4 542
ОБЩА СТОЙНОСТ Емитент		**637 541.09**	**62 421**
Земеделска земя и сгради в гр. Стрелча, притежавани от „Грийнхаус стрелча" ЕАД, ЕИК 203828597	Земеделска земя и сгради	**361 816**	**9 838**
ОБЩА СТОЙНОСТ ГРУПА		**999 357.09**	**72 259**

5.2.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Не са извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

5.2.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти

Към датата на настоящия Проспект относителния дял на оценката на отдадените за под наем недвижими имоти спрямо оценката на всички притежавани от Дружеството недвижими имоти на индивидуална основа е 17.11%. Отдадените имоти представляват:

- Част от притежаваните обекти с търговска цел, находящи се в гр. Балчик и гр. Русе;
- Част от притежаваните имоти, отдавани като офиси, находящи се в гр. Добрич;
- Част от притежаваните индустриални имоти, находящи се в гр. Перник, гр. Батановци, с.Ярджилово, с Дивотино;
- Отдавана под наем (рента) земеделска земя , находяща се в землищата на общ. Свиленград, общ. Брегово, общ. Видин, общ. Димово, общ. Кула, общ. Котел, общ. Плевен, общ.Червен бряг и общ.Бяла Слатина.

Всички имоти обект на отдаване под наем са собственост на Емитента.

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

Недвижимите имоти са застраховани при ЗАД „Армеец", като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

Условия по застрахователни полици на имоти, собственост на „Премиер Фонд" АДСИЦ

Застраховано имущество	**Начало на застраховката**	**Край на застраховката**	**Застрахова-телна премия**	**Начин на плащане**
Сгради находящи се в гр. Русе, Западна промишлена зона, ул. Трети Март	31.01.2024 г.	31.01.2025 г.	6040.11 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради находящи се гр. Добрич, ул. Трети март	17.02.2024 г.	16.02.2025 г.	2 521.66 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сграда, находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев	15.03.2024 г.	14.03.2025 г.	3 228.81 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път

Сграда, находящя се в гр. Балчик, к.з Двореца	28.08.2024 г.	27.08.2025 г.	2 267.95 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново	03.10.2024 г.	02.10.2025 г.	366.17 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково	02.12.2024 г.	01.12.2025 г.	1 467.35 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Апартамент, находящ се в гр. Варна	03.12.2024	02.12.2025	303.76 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в гр. Перник и община Перник	24.12.2024 г.	23.12.2025 г.	744.71 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в с Стамболово, обл. Хасково	24.12.2024 г.	23.12.2025 г.	2 874.14	Платена изцяло на една вноска по банков път

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

5.2.7. последно изготвената оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите;

- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети Март е 19.10.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Добрич, бул. Трети март № 47 е 22.10.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев е 22.06.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Варна е 13.08.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Априлци е 27.12.2023 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваният недвижим имот находящ се в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна е 29.12.2023 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново е 30.12.2023 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Перник и общ. Перник е 10.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково е 27.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните земеделски земи находящи се в землищата в обл. Хасково, обл. Видин, обл. Сливен, област Плевен, обл. Враца и обл. Велико Търново е 21.12.2023 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваният недвижим имот находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийското е 10.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижим имоти находящи се в гр. Балчик, к.з Двореца е 29.12.2023 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящ се в с. Яребична, общ. Аксаково, обл. Варна е 30.09.2023 г.,

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;

- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети Март към 23.10.2024 г. е на стойност 17 825 000 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Добрич, бул. Трети март № 47 към 22.10.2024 г. е на стойност 6 405 800 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. София,р-н Витоша, ул. Иван Милев към 24.06.2024 г. е на стойност 10 000 000 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Варна към 13.08.2024 г. е на стойност 440 700 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Априлци към 27.12.2023 г. е на стойност 278 900 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна към 27.12.2023 г. е на стойност 1 900 220 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново към 31.12.2023 г. е на стойност 706 000 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Перник и общ. Перник към 20.12.2024 г. е на стойност 3 358 210 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково към 31.12.2024 г. е на стойност 5 280 000 лв.,
- Оценката на земеделски земи находящи се в землищата в обл. Хасково, обл. Видин, обл. Сливен, област Плевен, обл. Враца и обл. Велико Търново към 31.12.2023 г. е на стойност 1 252 706 лв.,
- Оценката на недвижимия имот на дружеството находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийското към 16.12.2024 г. е на стойност 4 550 000 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Балчик, в.з Двореца към 29.12.2023 г. е на стойност 6 851 901 лв.
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с Яребична, общ. Аксаково към 30.09.2023 г. е на стойност 3 563 298 лв.

Оценката на недвижимите имоти собственост на „ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) към 29.12.2023 г. е в размер на 9 838 000 лв. и включва земя с прилежащите към нея 8 сгради и разходи за придобиване на бъдещ актив , което представлява дял 13.61 % от всички инвестиционни имоти на Групата.

Пазарна оценка на поземлен имот и промишлени сгради, находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети март

Обект	Площ кв. м.	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
35 броя промишлени сгради	13 864,00	4 105 290 лв	10 804 610 лв.	10 804 610 лв.	10 804 610 лв.
Поземлен имот	36 396,00	-	7 020 390 лв.	7 020 390 лв.	7 020 390 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлен имот, сгради и самостоятелни обекти в сгради, находящи се в гр. Добрич, бул Трети март № 47

Обект	Площ кв. м	Метод на приходната стойност	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Сгради и Самостоятелни обекти във сгради – 31 бр.	1 942,91	2 875 458 лв	2 060 259 лв.	6 842 355 лв.	5 448 463 лв	5 443 020 лв
Поземлен имот	2 236,00	-	-	957 334 лв.	957 334 лв.	956 980 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлени имоти и сграда, находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев

Обект	Площ кв. м.	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлени имоти – 7 бр.	3 223.00	-	2 747 000 лв	2 747 000 лв.	2 747 000 лв
Сграда	560.00	3 077 646 лв	7 253 028 лв	7 253 000 лв.	7 253 000 лв

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на самостоятелен обект в сграда, находящи се в гр. Варна

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Самостоятелен обект в сграда	164 60	440 700 лв	440 700 лв	440 700 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлен имот, находящи се в гр. Априлци

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот	9711.00	278 826 лв	278 900 лв	278 900 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлен имот, находящи се в гр. София, р-н Витоша, в.з. Бояна

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот	3 325.00	1 900 220 лв	1 900 220 лв.	1 900 220 ЛВ.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлен имот и сгради , находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот	7 550.00	197 000 лв	-	197 000 лв.	197 000 лв.
Сгради – 4 бр.	1 786.00	508 960 лв.	472 673 лв.	509 000 лв.	509 000 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлени имоти, сгради, самостоятелни обекти в сгради , находящи се в гр. Перник,гр. Батановци/общ. Перник/ , с. Ярджиловци/общ. Перник/и с. Дивотино/общ. Перник

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Самостоятелни обекти в сгради в гр. Перник	1637.58	1 561 640 лв.	1 561 640 лв.	1 561 640 лв
Поземлен имоти в гр. Перник	69341.00	1 449 950 лв	1 449 950 лв.	1 449 950 лв
Сгради в гр. Батановци	591.00	185 670 лв.	185 670 лв.	185 670 лв.
Поземлен имот в гр. Батановци	2 248.00	31 900 лв.	31 900 лв.	31 900 лв.
Поземлен имот в гр. Батановци	6 352.00	88 100 лв.	88 100 лв.	88 100 лв.
Поземлен имот в с. Ярджиромци	1 300.00	23 370 лв.	23 370 лв.	23 370 лв.
Поземлен имот в с. Дивотино	1 220.00	17 580 лв.	17 580 лв.	17 580 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлени имот и сгради, находящи се в с. Самболово, с. Гледка, общ. Стамболово,обл. Хасково

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот в с. Стамболово, обл. Хасково	16 801.00	651 900 лв.	828 600 лв.	828 600 лв.	828 600 лв.
Сгради в с. Стамболово, обл. Хасково	5 998.00	3 548 673 лв.	2 666 470 лв.	3 548 673лв.	3 548 673лв
Сграда за водоснабдяване в с. Гледка, общ. Стамболово	42.00	26 676 лв.	27 506 лв.	26 676 лв.	33 411 лв.
Сграда със резервоар в с Стамболово,м-ст Кайреците	1 289.00	876 051 лв.	81 496 лв.	876 051лв.	876 051 лв.

Източник: „Премиер Фонд” АДСИЦ

Пазарна оценка на земеделски земи находящи се в землища в област Хасково, Видин, Сливен, Плевен, Враца и Велико Търново

Обект	Площ кв. м	Сравнителен метод	Метод на приходнта стойност	Стойност по оценка	Балансова стойност
Земеделска земя в община Свиленград	29 990.00	61 717.00 лв	57 147.70 лв.	61 717.00 лв	61 717.00 лв
Земеделска земя в община Брегово	56 960.00	196 053.00 лв.	108 544.30 лв.	196 053.00 лв.	196 053.00 лв.
Земеделска земя в община Видин	59 380.00	200 308.00 лв.	113 150.00 лв.	200 308.00 лв.	200 308.00 лв.
Земеделска земя в община Димово	43 580.00	149 995.00 лв	83 044.20 лв.	149 995.00 лв	149 995.00 лв
Земеделска земя в община Кула	33 870.00	112 727.00 лв.	64 554.60 лв.	112 727.00 лв.	112 727.00 лв.
Земеделска земя в община Котел	91 698.00	337 063.00 лв.	174 707.00 лв.	337 063.00 лв.	337 063.00 лв.
Земеделска земя в община Плевен	17 355.00	62 206.00 лв.	33 074.70 лв.	62 206.00 лв.	62 206.00 лв.
Земеделска земя в община Червен брят	12 803.00	38 235.00 лв.	24 394.90 лв.	38 235.00 лв.	38 235.00 лв.
Земеделска земя в община Бяла Слатина	22 479.00	62 100.00 лв.	42 835.00 лв.	62 100.00 лв.	62 100.00 лв.
Земеделска земя в община Сухиндол	10 197.00	32 300.00 лв.	19 431.00 лв.	32 300.00 лв.	32 300.00 лв.

Източник: „Премиер Фонд” АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлен имот, находящи се в гр. Самоков

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот	20 283.00	4 550 000 лв	4 550 000 лв.	4 550 000 лв.

Източник: „Премиер Фонд” АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлени имоти и сгради, находящи се в гр. Балчик

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлени имоти – 2 бр.	7 397.00	2 161 180 лв.	-	2 161 180 лв.	2 161 180 лв.
Сгради - 6 бр.	1 196.00	4 527 200 лв.	3 541 000 лв.	4 527 200 лв.	4 527 200 лв.
Обзавеждане	-			163 521 лв.	163 521 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на поземлен имот и сгради, находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково, обл. Варна

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Метод на приходнта стойност	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот и сгради – 22 бр.	29 259	3 529 700 лв	3 591 084 лв.	3 777 680 лв.	3 563 298 лв.	3 563 298 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

Пазарна оценка на недвижими имоти – земя и сгради собственост на Грийнхаус Стрелча ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС)

Обект	Площ кв. м.	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Земя и сгради гр. Стрелча	361 816	9 945 874 лв.	9 825 541 лв.	9 838 000 лв.	9 838 000 лв.

Източник: „Премиер Фонд" АДСИЦ

в) датата, на която е извършена оценката;

- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети Март е изготвена на 23.10.2024 г., с ефективна дата на оценката 23.10.2024
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Добрич, бул. Трети март № 47 е изготвена на 22.10.2024 г.,с ефективна дата на оценката 22.10.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев е изготвена на 24.06.2024 г., с ефективна дата на оценката 24.06.2024 г.
- Оценката на недвижимият имот находящ се в гр. Варна е изготвена на 13.08.2024 г., с ефективна дата на оценката 13.08.2024 г.
- Оценката на недвижимия имот находящ се в гр. Априлци е изготвена на 27.12.2023 г., с ефективна дата на оценката 27.12.2023 г.
- Оценката на недвижимия имот находящ се в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна е изготвена на 29.12.2023 г., с ефективна дата на оценката 29.12.2023 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново е изготвена на 01.02.2024 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2023 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Перник и общ. Перник е изготвена на 20.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 19.12.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково е изготвена на 03.01.2025 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на земеделските земи находящи се в в землищата в обл. Хасково, обл. Видин, обл. Сливен, област Плевен, обл. Враца и обл. Велико Търново е изготвена на 31.12.2023 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2023 г.
- Оценката на недвижимия имот находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийското е изготвена на 20.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 16.12.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Балчик, к.з Двореца е изготвена на 02.01.2024 г., с ефективна дата на оценката 29.12.2023 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково е изготвена на 30.09.2024 г., с ефективна дата на оценката 30.09.2024 г.
- Оценката на недвижими имоти собственост на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) е изготвена на 01.02.2024 г., с ефективна дата на оценката към 29.12.2023 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);

Посочените методи са използвани при оценката на недвижимите имоти собственост на „Премиер Фонд" АДСИЦ, и „Грийнхаус Стрелча" ЕАД.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Амор = (А/Т + А2/Т2) * 0,5

където:

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

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

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

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

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- ✓ разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- ✓ риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- ✓ административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- ✓ производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативния срок на годност на отделните видове сгради. (обн. в Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразени с възможната възвращаемост и с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

г) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния одитиран годишен финансов отчет на дружеството;

Сумата на оценката на недвижимите имоти не отговаря на стойността на недвижимите имоти отразени в одитирания индивидуален финансов отчет за 2023 г. поради продажба на инвестиционни имоти собственост на Дружеството и последващата покупка на нов имот от Емитента. В последния неодитиран индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2024 г, стойността на недвижимите имоти е 62 421 хил. лв , а в последния неодитиран консолидиран финансов отчет на Групата стойността на недвижимите имоти е в размер на 72 259 хил. лв.

д) сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти; когато източникът на информацията е трета страна, се предоставя потвърждение, че тази информация е била възпроизведена точно и че доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща; освен това се посочва/т източникът/източниците на информацията;

Оценителите използват общодостъпни източници на информация, която лесно може да бъде проверена, в т.ч. интернет страници с оферти за покупко-продажба на недвижими имоти.

5.2.8. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 30.09.2024 г. неплатените наеми към дружеството за предходни периоди са в размер на 3 хил. лв.

6. Данни за банката-депозитар

6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД със седалище и адрес на управление град София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 117, електронна страница в интернет www.teximbank.bg, телефон: 070010117, e-mail: custody@teximbank.bg .

6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лицензa за извършване на банкова дейност

„Тексим Банк“ АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 24103 от 1992 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 4542, т. 89, стр. 180, с ЕИК 040534040, Лицензия за извършване на банкова дейност № Б 27 издаден от БНБ , и актуализиран със заповед на БНБ № РД22-2268 от 16.11.2009 г.

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

Банката-депозитар извършва следните услуги:

1. съхранява паричните средства и ценни книжа на дружеството;
2. открива и обслужва сметки на името на дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
3. поддържа регистър за ценни книжа притежавани от дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на банката-депозитар;
4. извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството и от негово име и за негова сметка и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
5. да събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България по т.1. т.3 и ги отнася по сметки на Емитента.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните;
- при прекратяване на съществуването на „Премиер Фонд” АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „Премиер Фонд” АДСИЦ и двумесечно от страна на „Тексим Банк“ АД.

За дейността по договора „Премиер Фонд” АДСИЦ заплаща на „Тексим Банк“ АД възнаграждение в размер на 400 (сто четиристотин) лева без ДДС месечно.

7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

7.1. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

„СТОР МЕНИДЖМЪНТ 1“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 205488744, със седалище и адрес на управление гр. Варна, р-н Приморски, ж.к. Бриз, ул. „Петър Скорчев" № 23, ет. 4, ап. 6, представлявано заедно и поотделно от Бети Тонева Балачева-Спиридонова – управител и Валентина Велева Гочева – управител. Тел.: +359 88 86 11502, E-mail: store_man@b-trust.org. „СТОР МЕНИДЖМЪНТ 1“ ЕООД няма собствена интернет страница.

7.2. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Предметът на дейност на третото лице е 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, промишлени, бърза закуска, собствено производство;

хлебни, тестени и сладкарски изделия, алкохол и тютюневи изделия в страната и чужбина; 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/.

Третото лице, разполагайки с висококвалифицирани служители с нужния опит, предлага на „Премиер Фонд" АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по реда на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменения ЗДСИЦ между „Премиер Фонд" АДСИЦ и „СТОР МЕНИДЖМЪНТ 1" ЕООД е сключен на 01.02.2019 г. и съответно одобрен с решение №480-ДСИЦ от 20 март 2019 г. на Комисия за финансов надзор. В последствие договорът е изменен, както следва:

- ✓ с анекс от 01.03.2019 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс от 01.12.2019 г., когато се договаря възнаграждение, свързано с дейността му по водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на Дружеството ;
- ✓ с анекс от 01.02.2021 г., когато се договаря възнаграждение, свързано с дейността му по водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на Дружеството;
- ✓ с анекс от 02.11.2022 г., когато договора за извършване на дейност от „СТОР МЕНИДЖМЪНТ 1" ЕООД като обслужващо дружество по отменения ЗДСИЦ се изменя като договор за извършване на дейност като трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и клаузите в него са съобразени с действащото законодателство
- ✓ с анекс от 20.04.2023 г., когато се определя лимит на размера на възнаграждението, в случай, че заплащането му ще доведе до нарушаване на нормативните или уставни ограничения и изисквания към дейността на Емитента;
- ✓ с анекс от 23.01.2024 г., когато се изменя размера на възнаграждението.

7.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

„Премиер Фонд" АДСИЦ възлага на третото лице следните дейности:

А. Консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството .

Третото лице изготвя обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за покупка от „Премиер Фонд" АДСИЦ на собственост и ограничени вещни права върху собственост.

Проучванията, анализите, прогнозите и предложенията се изготвят:

а) при съобразяване с относимите инвестиционни цели и ограничения, предвидени в устава, Проспекта и други актове на Дружеството, на поетите от него договорни ограничения, както и с ограниченията и изискванията, предвидени в нормативните актове и/или наложени от Комисията по финансов надзор;

б) с цел постигане и поддържане на оптимално съотношение между надеждност и доходност при управлението на активите на Дружеството.

Третото лице проучва състоянието на недвижимите имоти, които притежава Дружеството с оглед състоянието и развитието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за начина на управление или разпореждане с недвижимите имоти, включително отдаването им под наем, аренда, лизинг или продажба.

Третото лице изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност, както и вида на придобиваните недвижими имоти, съгласно Устава или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат с оглед промени в действащата нормативна уредба или пазарните условия.

Б. Дейностите по поддръжка и експлоатация на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, изразяваща се в :

а) маркетинг на недвижимите имоти;

б) посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда, замяна и лизинг на недвижимите имоти и събиране съответно на наемните, арендните плащания и лизинговите вноски;

в) поддържане на имотите и инфраструктурата в тях, извършване на ремонти и подобрения;

г) воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

В. Водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на Дружеството

Разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството. Изготвя и оформя всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущо осчетоводяване на същите в съответствие с действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика. Консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативни актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право. Третото лице поема представляването и защитата на интересите на „Премиер Фонд" АДСИЦ пред представителите на Министерството на финансите, КФН, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Национална здравноосигурителна каса

Г. Консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на Дружеството, включва и:

а) консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането или на банка-заемодател;

б) подготвяне на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка;

в) водене и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

Д. Извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството.

С анекс от 02.11.2021 г., срокът на договора между страните е за две години и в случай, че 90 дни преди изтичането на срока някоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още две години. Освен това договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

Изменения и допълнения в договора се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

„Премиер Фонд" АДСИЦ заплаща възнаграждение за услугите по букви „А", „Б", „Г" и „Д", посочени по-горе в размер на 1 740 /хиляда седемстотин и четиридесет/ лева без ДДС на месец.

8. Данни за оценителите на недвижимите имоти

8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода, обхванат от настоящия Проспект е „Велинов Консулт" ЕООД, с ЕИК103088211, адрес гр. Варна, ул. „Христо Ботев" № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 902700016, издаден от Камарата на независимите

оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт" ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.velinovconsult.bg.

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода, обхванат от настоящия Проспект е „Кантора Акорд Полюс" ООД, с ЕИК203995713, адрес гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик" № 112, ет.5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 900400222, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода, обхванат от настоящия Проспект е „Адванс Експертни Оценки" ООД, с ЕИК131467444, адрес гр. София, бул. „Арсеналски" № 11, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 916700023, издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Адванс Експертни Оценки" ООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.ocenki.bg

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода , обхванат от настоящия Проспект е Максим Николов Ставрев, с ЕИК 177913893, оценител притежаващ сертификати за оценителска правоспособност с регистрационни № 100100197(14.12.2009 г.); 300100090 (14.12.2009 г.); 500100088 (14.12.2009 г.); 810100123(28.03.2011 г.) издадени от камарата на независимите оценители в България. Максим Николов Ставрев изготвя оценки от 1997 г. В практиката си е работил с държавни структури, физически и юридически лица. Вписан е в списъка на вещите лица към Варненския окръжен съд, Агенция по вписванията и НАП.

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода, обхванат от настоящия Проспект е Стефан Симеонов Бънков, с ЕИК 180498368, оценител притежаващ сертификати за оценителска правоспособност с регистрационни № 810100517(30.10.2017г.); 500100809(01.02.2018 г..); 100102440(24.06.2019 г..) издадени от камарата на независимите оценители в България. Стефан Симеонов Бънков изготвя оценки от 2017 г. В практиката си е работил с дърржавни структури, физически и юридически лица. От 2020 г. е вписан в списъка на вещите лица към Шуменския окръжен съд.

8.2. кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителите на недвижимите имоти, посочен в т. 8.1 по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„Велинов Консулт" ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, 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.

Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, Поземлени имоти в горски територии, Други активи, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Земеделски земи и трайни насаждения и в него работят няколко лицензирани оценителя.

„Адванс Експертни Оценки" ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 2005 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки.

„Адванс Експертни Оценки" ООД изготвя оценки на имоти, ипотечни 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.

Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, Поземлени имоти в горски територии, Други активи, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Земеделски земи и трайни насаждения и в него работят на 90 лицензирани оценителя.

„Кантора Акорд Полюс" ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки.

„Кантора Акорд Полюс" ООД изготвя оценки на имоти, ипотечни 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.

Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения.

Максим Николов Ставрев е извършвал широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност , която притежава. В своята практика е работил със различни държавни структури ,банки, застрахователни дружества, физически и юридически лица. Оценявал е земеделски земи, трайни насъждения, парцели, апартаменти, къщи , стопански постройки,многоетажни сгради, СМР и щети за нуждите на държавни органи и застрахователни дружества. Вписан е в списъка на вещите лица към Варненския окръжен съд, Агенция по вписванията и НАП.

Стефан Симеонов Бънков е извършвал широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност , която притежава. В своята практика е работил със различни държавни структури ,банки, застрахователни дружества, физически и юридически лица. Оценявал е земеделски земи, трайни насъждения, парцели, апартаменти, къщи , стопански постройки,многоетажни сгради, СМР и щети за нуждите на държавни органи и застрахователни дружества. От 2020 г. е вписан в списъка на вещите лица към Шуменския окръжен съд.

9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел

Съгласно чл. 15, ал. 2 от Устава на „Премиер Фонд" АДСИЦ , максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърлят 12 на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. За членовете на СД то не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната, а за изпълнителният директор и прокуриста – до 10 (десет) пъти размера на минималната заплата.

Възнагражденията към ключов управленски персонал е определен с решение на ОСА от 22 юни 2021 г., както следва:

- Антония Стоянова Видинлиева – месечно брутно възнаграждение в размер на 500 лв;
- Деница Димитрова Кукушева - месечно брутно възнаграждение в размер на 500 лв;
- Десислава Великова Иванова - месечно брутно възнаграждение в размер на 500 лв;.

Методът на определяне на възнаграждението на третото лице по чл. 27, ал. 4 е посочен в договора между него и Емитента и е описан в т. 7.3. от Раздел IV на този Проспект.

10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава

10.1. правноиндивидуализиращи данни (наименование, правноорганизационна форма, седалище и адрес на управление, електронен адрес, интернет страница, представляващи, регистърни данни и др.) за специализираното дружество; процентно съотношение на участието на дружеството със специална инвестиционна цел в капитала на специализираното дружество; процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите съгласно последния изготвен и публикуван отчет за финансовото състояние на дружеството със специална инвестиционна цел; абсолютна стойност на инвестицията в специализираното дружество към датата на придобиването; съществените условия и параметри на сделките, сключени по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, с които е извършено учредяването/придобиването на специализираното дружество;

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът притежава мажоритарно участие в капитала на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД, ЕИК 203828597.

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Премиер Фонд" АДСИЦ притежава 100% от капитала на дружеството. Седалището на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, бул. „Тодор Александров" № № 137, офис 20. Дружеството се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева. Електронна поща за кореспонденция с представляващия office@4pr.eu. Дружеството „Грийнхаус Стрелча" ЕАД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 30.09.2024 г. е 12.83%. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 12.83%.

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД е учредено през 2015 г. и е регистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписвания 10.12.2015 г. под номер 20151210112208.

Прехвърлянето на акциите е вписано с акт за вписване 20210114142844.

От момента на придобиване на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД, Дружеството-майка:

- увеличи капитала на дъщерното си дружество, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 65 хил. лв. Промяната в капитала е отразена на 22.03.2023 г. по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър;

10.2. информацията по т. 5.2 за придобитите от специализираното дружество недвижими имоти

След последно публикуваният междинен консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2024 г., „Грийнхаус Стрелча" ЕАД към датата на Проспекта не е придобивало нови недвижими имоти.

Относителният дял на недвижимите имоти на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД към недвижимите имоти на Групата към 31.12.2023 г. е 13.61%.

Недвижимите имоти на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД са застраховани в ЗАД „Армеец" АД.

Към 31.12.2023 г. и към датата на Проспекта „Грийнхаус Стрелча" ЕАД отдава собствените си недвижими имоти под наем.

Методите, по които се извършват оценките на имотите на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД, са описани в т. 5.2.7., б. „г" на Раздел IV по-горе.

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД не е правило инвестиции и разходи необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД, не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите си имоти.

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД, няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът не е взел решение да придобива недвижими имоти в други държави членки.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДЯЛОВИ ЕДИНИЦИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП)

1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица" на Раздел III Информация по Приложение 3 от делегиран регламент 2019/980, на стр. 25 по-горе.

1.2. Декларацията от лицата за достоверността на информацията е посочена в същия раздел.

1.3. В Проспекта не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.4. 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, 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).

1.5. Декларации

а) настоящият Проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа;

2. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

3. Съществена информация

3.1. Декларация за оборотния капитал

С подписа си на последната страница, изпълнителния директор на Дружеството Антония Видинлиева, декларира, че оборотният капитал е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди.

Ръководството счита, че оборотния капитал на консолидирана база на Дружеството към датата на изготвяне на настоящия проспект (27.01.2025 г.) е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди поне за следващите 12 месеца. По отношение на текущите му активи, следва да се отчете обстоятелството, че те включват търговски и други финансови вземания, предплащания и други активи, паричните средства и активи, държани за продажба. Активите, държани за продажба включват инвестиционни имоти, обект на продажба в кратки срокове, така че да се осигури

текуща ликвидност на Дружеството. Премиер Фонд АДСИЦ смята, че ще реализира тези свои инвестиционни намерения и е предприел редица стъпки, за да постигне своите заложени цели за продажба. Действие в тази посока е свиканото на ОСО на 31.01.2025 г. (с резервна дата 15.02.2025 г.) за освобождаване на инвестиционен имот от обезпечение по издаденият от дружеството облигационен заем. Това ще позволи в краткосрочен план Дружеството да реализира продажба на имотите, държани за продажба. Поканата за ОСО е вписана в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията под номер 20250109152528.

3.2. Капитализация и задлъжнялост

Декларация за капитализацията - Консолидирани неодитирани данни	**Към 31.12.2024 г.**
Общ текущ дълг (включително текуща част от нетекущия дълг)	**8 788**
- Гарантиран	
- Обезпечен	8 788
- Негарантиран/необезпечен	
Общ нетекущ дълг (с изключение на текущата част от нетекущия дълг)	**21 092**
- Гарантиран	
- Обезпечен	21 092
- Негарантиран/необезпечен	
Собствен капитал	**20 211**
- Основен капитал	1 800
- Законов(и) резерв(и	
- Други резерви	
Премиен резерв	10 912
Натрупана печалба	7 499
Общо	**50 091**

Източник: По предоставени данни от „Премиер Фонд" АДСИЦ към 31.12.2024 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	**31.12.2024 г.**
хил. лв.	Консолидирани неодитирани данни
АКТИВИ	
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	
Инвестиционни имоти	46 878
Машини и съоръжения	1 120
Репутация	32
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	**48 030**
ТЕКУЩИ АКТИВИ	
Търговски и други финансови вземания	15
Предплащания и други активи	15
Пари и парични еквиваленти	165
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	**195**
Активи държани за продажба	25 478
ОБЩО АКТИВИ	**73 703**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
Акционерен капитал	1 800
Премиен резерв	10 912

Неразпределена печалба	7 499
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**20 211**
ПАСИВИ	
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	
Дългосрочни заеми	21 092
Отсрочени данъчни пасиви	470
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	**20 562**
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	
Краткосрочни заеми	8 788
Търговски и други задължения	23 141
Кракосрочни задължения към свързани лица	1
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	**31 930**
ОБЩО ПАСИВИ	**53 492**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**73 703**

Източник: По предоставени данни от „Премиер Фонд” АДСИЦ към 31.12.2024 г.

Дружеството към 31.12.2024 г. няма косвени или условни задължения.

3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

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

В настоящото Предлагане не са налице договорености между Дружеството и Мениджъра, експерти или трети лица, въз основа на които на горепосочените лица да е дължимо възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това Предлагане.

3.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Настоящата емисия варанти се предлага публично за записване съгласно решение на Съвета на директорите на „Премиер Фонд” АДСИЦ, проведено на 07.11.2024 г., въз основа на чл.58, ал. 1 и 2 от Устава на емитента.

Очакваните брутни постъпления по настоящата емисия варанти, при условие, че бъдат записани всички 1 000 000 варанти по емисионна цена 0.01 лв. за 1 варант ще бъдат в размер на 10 000 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 4 000 лв. и са по-ниски от очакваните разходи по емисията, които са планирани в размер на около 16 785 лв.

Очакваните общи постъпления по нова емисия обикновени акции (след упражнението на настоящата емисия варанти) са както следва:

- При упражняване на максималното предложено количество варанти (1 000 000 броя), брутните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 14 500 хил. лв.
- При упражняване и заплащане на минимално изискваните варанти (400 000 броя), брутните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 5 800 хил. лв.

Постъпленията от упражняването на настоящата емисия варанти ще се използват за осъществяване на основната дейност на „Премиер Фонд” АДСИЦ, свързана с развитие на инвестиционни проекти в сектора на недвижимите имоти и за заплащане на разходите, свързани с увеличението на капитала под условие.

Постъпленията от упражняването на варантите няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност на Емитента.

4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия

Описаната в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове по отношение на публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и Устава на Дружеството. Следователно, инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят съвет от правен консултант за подробна информация относно правата и задълженията, свързани с акциите и Общото събрание.

4.1. 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)

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции с ISIN код BG1100009064, номинална стойност от 1 лв. всяка и право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „Премиер Фонд" АДСИЦ. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Премиер Фонд" АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, базовият актив на предлаганите варанти не е емитиран.

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.01 лв. за един варант и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на „Премиер Фонд" АДСИЦ по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 14.50 лв. за 1 акция. Срещу един варант може да бъде записана 1 бр. акция от бъдещото увеличението на капитала. Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Общият размер на предлаганата емисия е до 1 000 000 броя варанти.

Всички варанти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варанти имат присвоен ISIN код: BG9200008241, CFI: RWSTBE и FISN: PREMIE/P WT PREMIE 1 1 20251118.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е пет години, считано от регистрацията на емисията варанти в ЦД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варанти се прекратяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варанти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

4.2. Възвръщаемост

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, варантът може да бъде:

- Варант в пари (in the money) – когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- Варант при пари (at the money) – когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- Варант извън пари (out of the money) – когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варанта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:

Вградена стойност

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в пари имат вградена стойност.

Времева стойност

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:
Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

Възвращаемост от търговия с варанти

Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутната печалба/загуба, реализирана при продажбата на варантите.

Възвращаемост от упражняване на варантите

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варанти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 14.50 лв. за акция. При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в пари.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта, че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън пари, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.

4.3. Информация относно базовия инструмент

Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 14.50 лв. за една акция. Всеки един варант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия е до 1 000 000 варанти.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „Премиер Фонд" АДСИЦ може да се получи от данните за търговия със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от БФБ. Към настоящия момент емисията се търгува на Основен пазар с ISIN код BG1100009064 и борсов код PREM.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции – базов инструмент на предлаганите варанти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

4.4. Сривове на пазара или сривове на сетълмента, които засягат базовия инструмент

За настоящата емисия варанти ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането в допуснати до търговия на регулиран пазар инструменти крие риск от сривове на пазара или сривове на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на БФБ (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варанти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на БФБ, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към БФБ функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варанти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ – Правила за търговия се съдържат правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

4.5. Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на варантите

Бъдещи събития могат да повилият на цената на базовия актив и съответно на цената на варантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да е било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивидент на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличение на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента и др.

Разпределяне на дивидент – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.

Увеличаване на капитала със собствени средства – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите се понижава и е налице разводняване на капитала. Подобна хипотеза към момента не е действаща, т.к. съгласно чл. 27, ал. 2 от Устава на на Емитента, капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата.

Издаване на други ценни книжа – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.

Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.

Преобразуване на Емитента – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на Дружеството, придобивания на други дружества, продажба на значителни активи и др. може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Емитента и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на варантите.

4.6. Правила за извършване на корекции

Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по варантите.

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = (O \times P + N \times IP)/(O+N)$$

където:

NIP – нова цена на упражняване
O – брой акции преди увеличението на капитала
P – стара цена на упражняване (1 лв. за 1 акция)
N – брой издадени нови акции
IP – емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до антиразводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варанти.

Преди падежа на варантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на варантите по реда на глава шеста „а" от ЗППЦК.

4.7. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Настоящата емисия варанти се издава от „Премиер Фонд" АДСИЦ в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ, по отношение на търговията с варантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на ЗПМПЗФИ и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции – базов актив на тази емисия:

- ЗППЦК;
- ЗКФН;
- ДОПК;
- Регламент (ЕС) 2017/1129;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979;
- Наредба № 2;
- Наредба № 22;
- ВЗ;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варанти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- ЗПФИ;
- ЗМИП;
- Наредба №38;
- ЗПМПЗФИ;
- ЗКФН;
- Наредба № 8;

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варанти на БФБ се съдържат и в Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

4.8. Форма на ценните книжа

Предлаганите варанти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в ЦД. Издаването и разпореждането с варантите имат действие след регистрацията им в ЦД.

Седалище и адрес на управление на ЦД: Република България, гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4, тел.: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 253.

4.9. Валута на емисията ценни книжа

Валутата на емисията варанти е български лева.

4.10. Описание на свързаните с варантите права

Всеки варант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Премиер Фонд” АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки:

Притежателите на варанти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност, в размер на 14.50 лв. за 1 акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Премиер Фонд” АДСИЦ може да се упражни в срок до пет години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по варантите, взето с обикновено мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

Свикването на общо събрание на притежателите на варанти се осъществява:

- по искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, като в този случай СД на „Премиер Фонд” АДСИЦ в 14-дневен срок от получаване на искането свиква общо събрание на притежателите на варанти.
- или СД на „Премиер Фонд” АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варанти и по собствена инициатива.

Общо събрание на притежателите на варанти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варанти от настоящата емисия.

Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия (www.investor.bg) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти

да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени ½ от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по варантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на варантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали варантите са в пари или извън пари и становището на СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ по предложението за вземане на решение за упражняването на варантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на „Премиер Фонд" АДСИЦ, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на СД на Емитента.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на варантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

СД на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в ТР, воден от Агенцията по вписванията, и го публикува на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

б) Решение на СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варанти от настоящата емисия.

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по варантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 14.50 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Премиер Фонд" АДСИЦ се представя в КФН, БФБ и ЦД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието.

Решението на СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред.

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по варантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на варантите, СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ, в съответствие с изискването на чл. 89т от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на варантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на своята интернет страница, както и на интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по варантите, имат лицата, придобили варанти най-късно пет работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия ИП. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени варантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени варантите, считано от началната дата за упражняване на правата по варантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варанти по буква „а" по-горе, срокът за упражняване на варантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варанти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия ИП.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на варантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната стойност на записаните акции.

Заявката за записване на акции се подава до ИП, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани варантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на ИП, до който е подадена заявката за записване на акции, ЦД блокира съответния брой варанти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Премиер Фонд” АДСИЦ в ТР, воден от Агенция по вписванията.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Премиер Фонд” АДСИЦ уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на варантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Премиер Фонд” АДСИЦ се вписва в ТР.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР, ЦД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на ИП, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез ИП, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от два работни дни от вписване на увеличението на капитала в ТР да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането й за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Премиер Фонд” АДСИЦ свободно ще се търгуват на БФБ. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран ИП, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Премиер Фонд” АДСИЦ – поръчка за покупка, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

д) Отказа от вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

Ако бъде отказано вписването в търговския регистър на увеличаването на капитала на емитента в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановения отказ,

Емитентът или инвестиционният посредник по чл. 5 от ЗППЦК е длъжен да уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановения отказ по изречение първо емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в търговския регистър.

В срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В такъв случай, емитентът в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

е) честота на възникване на правото за записване на нови акции

Упражняване на правото от притежателите на варанти за записване на нови акции може да се осъществи след вземане на решение от Общо събрание на притежателите на варанти за увеличение на капитала на Емитента под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти. От предходното следва, че честотата, на възникване на такова право зависи от честотата на свиканите и проведени Общи събрания на притежателите на варанти. При всички случаи, притежателите на варанти ще могат да упражнят правото си записване на нови акции поне веднъж, доколкото СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на варантите, ако 3 месеца преди падежа на емисията в Дружеството не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

2. Право на един глас в събранието на притежателите на варанти

а) Компетентност

Събранието на притежателите на варанти може да взема решения за упражняване на правата по варантите, което е обвързващо за СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Събранието на притежателите на варанти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варанти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

б) Свикване

Общо събрание на притежателите на варанти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варанти от настоящата емисия. Свикването се осъществява:

- по искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, като в този случай СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти
- или СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варанти и по собствена инициатива.

Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от СД на „Премиер Фонд" АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по- малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ.

в) Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като притежатели на варанти 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени ½ от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по варантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на варантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права – имуществени и неимуществени:

Имуществени права на акционера:

1. Право на дивидент

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

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

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата . ЦД предоставя списък на тези лица към

горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Съгласно чл. 25, ал. 2 от Устава на Дружеството, по решение на ОСА то може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

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

2. Право на ликвидационен дял

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

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

Неимуществени права на акционера:

Управителни права

1. Право на глас

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на ОСА на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в ТР. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избиран в управителните органи на Дружеството

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни

отговори от членовете на СД на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ);
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ).

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 ТЗ.

3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

Допълнителни права на акционера

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването

Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

2. Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от бъдещата емисия (вследствие упражняване на настоящата емисия варанти), посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

4.11. Решения, разрешения и одобрения във връзка с емисията

На 07.11.2024 г. Съвета на директорите на Емитента прие решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варанти, с общ брой до 1 000 000 като всеки един варант дава правото на притежателя си да запише 1 брой акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 14.50 лв. за една нова акция.

Издаването на акции при упражняването на варантите ще подлежи на отделни решение на СД на Дружеството при условията и по реда, описани по-горе.

4.12. Очаквана дата на емитиране

Настоящата емисия варанти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в ЦД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варанти в ЦД – в края на месец март 2025 г.

4.13. Прехвърлянене на варантите. Ограничения върху свободната прехвърляемост

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варанти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане") и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варанти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варанти на Дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП, член на БФБ. За да закупят или продадат варанти на БФБ, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до ИП, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

ИП проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

ИП няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, 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. Забраната по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- 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 ЗОЗ случаи;
- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато ИП осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

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

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от БФБ. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, актовете по прилагането му и Правилника на БФБ.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на ИП – регистрационен агент към ЦД.

4.14. Приложимо законодателство относно търгови предложения

Приложимо законодателство относно отправяне на търгови предложения за закупуване на акции на Емитента е българското законодателство и по-специално ЗППЦК, Наредба № 13 и Наредба № 41.

Съгласно ЗППЦК акционер в публично дружество е длъжен да регистрира в КФН търгово предложение до останалите акционери за закупуване или замяна на техните акции, когато сам или чрез свързани лица придобие:

- Повече от една трета от акциите с право на глас в публично дружество, в което не е налице акционер притежаващ повече от 50% от акциите с право на глас
- Повече от 50% от акциите с право на глас в публичното дружество или
- Повече от две трети от акциите с право на глас в публичното дружество.

Търговото предложение трябва да бъде регистрирано в срок от 14 дни от придобиване на съответното участие, освен ако акционерът не намали участието си под преминатия праг или е придобил участие от повече от две трети от акциите в резултат на увеличение на капитала с издаване на права и преди увеличението е притежавал повече от 50% от капитала на дружеството-емитент. В случай че акционерът не спази това задължение, той губи правото си на глас в общото събрание на публичното дружество до публикуване на търгово предложение.

Предложението трябва да съдържа подробна информация за акционера, условията и сроковете на предложението, финансирането на сделката, както и за бъдещите му планове по отношение на дружеството-емитент. Търговото предложение следва да съдържа обосновка на предлаганата цена, изготвена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена за акция, определена въз основа на общоприети оценъчни методи
- Средната претеглена пазарна цена за акция за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение и
- Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител или свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, изчислени съгласно изискванията на приложимото законодателство. В случай че в срока на предложението предложителят

купи акции на по-висока от предлаганата цена, то последната автоматично се увеличава до тази по-висока цена спрямо всички други акционери.

Търговите предложения се регистрират в КФН и могат да бъдат публикувани от предложителя, ако в срок 20 работни дни КФН не издаде временна забрана за това.

Срокът за приемане на търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 и по-дълъг от 70 дни от датата на неговото публикуване по реда на ЗППЦК и Наредба № 13, освен в случай на конкурентно търгово предложение, когато изтичането на срока за приемане на първоначалното предложение се удължава до този на конкурентното търгово предложение.

Когато даден акционер в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие сам или чрез свързани лица най-малко 95% от гласовете в общото събрание на публично дружество, то той има право в тримесечен срок от крайния срок на предложението да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери (squeeze-out).

Предложението за изкупуване се одобрява от КФН и следва да е на цена, която е равна най-малко на цената, предложена по търговото предложение, когато то е било задължително или е било доброволно и е прието от поне 90% от оферираните акционери, или е определена по реда на ЗППЦК в останалите случаи. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват в срок 7 работни дни от публикуване на предложението по реда на ЗППЦК.

В допълнение, всеки акционер има право да изиска от търговия предложител, придобил поне 95% от акциите с право на глас в публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. В този случай търговия предложител е длъжен да изкупи акциите в срок от 30 дни от получаване на писмено искане за това.

4.15. Търгови предложения отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година

През предходната (2023 г.) и текущата година (2024 г.) до датата на настоящия Проспект Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително на предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал.

4.16. Данъчно облагане

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от БФБ на настоящата емисия варанти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варанти могат да донесат доход за своя притежател под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите – базов актив на предлаганите варанти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденти или изплатени ликвидационни дялове.

Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава

Данъци върху доходите на притежателите на варанти

а) Местни физически лица

Доходите на притежателите на варанти – местни физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 от ЗДДФЛ е лице:

1) което има постоянен адрес в България или

2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или

3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или

4) чийто център на жизнени интереси се намира в България

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на варантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативноустановени срокове лицето – получател на дохода, следва да го декларира.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДДФЛ. В цитирания текст от ДР обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варанти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на ЗПФИ. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варанти от настоящата емисия на регулиран пазар.

б) Местни юридически лица

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варанти – местни юридически лица е регламентирано в ЗКПО.

Доходите, реализирани при продажба на варантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варанта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 от ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

От определението за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени варантите и другите деривативни финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично дружество, които са включени в обхвата на § 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варанти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от КСО приходите на универсалните пенсионни фондове, на професионалните пенсионни фондове, на фондовете за изплащане на пожизнени пенсии и на фонда за разсрочени плащания (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варанти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партиди на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните

инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове по ЗДКИСДПКИ не се облагат с корпоративен данък.

в) Чуждестранни физически лица

Доходите от положителните разлики при продажба на варанти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варанти се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

г) Чуждестранни юридически лица

Доходите от положителни разлики от продажба на варанти, реализирани от инвеститори – чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%.

Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на варантите се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

Данъци върху доходите на притежателите на акции – базов актив на предлаганите варанти

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденти или изплатени ликвидационни дялове.

Данъчно облагане на капиталовата печалба

а) Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ. Съгласно § 1, т. 11, буква „а" от ДР на същия закон разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10 %.

б) Местни юридически лица

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а" от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ.

Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

в) Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи. Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, както и в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП. Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

г) Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а" от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

Данъчно облагане на доходи от дивиденти и ликвидационни дялове

а) Местни и чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденти и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденти се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Окончателният данък за доходите от дивиденти под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи. Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството/кооперацията. Доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите – платец на дохода.

„Премиер Фонд" АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденти и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

б) Местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденти от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденти, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденти или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденти, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%. „Премиер Фонд" АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденти и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

в) Чуждестранни юридически лица:

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденти в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава – членка на ЕС, или на друга държава – страна по Споразумението за ЕИП или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен. Следователно, доходите от дивиденти, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава – членка на ЕС, или на друга държава – страна по Споразумението за ЕИП, и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденти или ликвидационни дялове – в случая „Премиер Фонд" АДСИЦ.

„Премиер Фонд" АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденти и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от ДОПК.

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че:

1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;

2) е притежател на дохода от източник в РБ;

3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан;

4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно,

са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденти от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял – документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура – решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял. При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон – документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

Правен режим относно вноса и износа на капитали

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от ВЗ са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5 000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от ЗДДФЛ или по реда на чл. 194 и 195 от ЗКПО, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на СИДДО със съответната държава.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

5. Условия предлагането

5.1. Условия, прогнозен график и необходими действия за подаване на заявления.

При издаване на варанти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу една притежавана акция на акционерите на Емитента се издава 1 брой права, като срещу всяко едно право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 0.555556 варанта от настоящата емисия, на емисионна стойност 0.01 лв. за един варант. Всяко лице, притежател на права, може да запише варанти, равни на броя притежавани от него права, умножено по 0.555556.

Срещу всеки един записан варант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на СД на Емитента, притежателите на варанти могат да запишат 1 брой обикновени, поименни, безналични акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента с емисионна стойност 14.50 лева, даваща право на 1 бр. гласове в ОСА на Емитента

5.2. Размер на емисията

Общият брой на предлаганите варанти е до 1 000 000 броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 400 000 броя от предлаганите варанти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варанти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

5.3. Срок на емисията

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на пет години, започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

5.4. Различни права на глас

Всички варанти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

5.5. Сетълмент

Емисионната стойност на записаните варанти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 89т от ЗППЦК. Лицата, записващи варанти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варанти най-късно до изтичане на срока за записване на варантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в ЦД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в ЦД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на три дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК, когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в Проспекта условия, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви.

При успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, ЦД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варанти по техни лични сметки. Когато новоиздадените варанти се намират по клиентски подсметки при ИП, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варанта, по ред предвиден в Правилника на ЦД.

5.6. Период на предлагането и процедура за кандидатстване

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, в съответствие с чл.89т, ал.1 от ЗППЦК, „Премиер Фонд" АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, в което посочва началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на Проспекта за първично публично предлагане на варантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта. В съответствие с чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, „Премиер Фонд" АДСИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на публикуване на съобщението се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано могат да се запишат варанти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) работни дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права.

Публичното дружество организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варанти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варанти от новата емисия на „Премиер Фонд" АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варанти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от

БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варанти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата – първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варанти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варанти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варанти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варанти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на варантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 17:30 часа при ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Не се допуска записване на варанти преди началния и след крайния срок за записване на варанти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на варантите могат да бъдат удължени еднократно от „Премиер Фонд" АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, „Премиер Фонд" АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

5.7. Процедура за подаване на заявление

Записването на варанти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно обслужващия емисията ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на варанти от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

5.8. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а[1] от ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в Проспекта, които могат да засегнат оценката на варантите и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на Проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, следва да бъдат посочени в допълнение към Проспекта без излишно забавяне. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно предлагането по реда на чл. 212а[1] от ЗППЦК.

Съгласно чл. 212а[1], ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН има право да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

Публичното предлагане може да бъде спряно, включително и след започване на търговията, от КФН по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ. Публичното предлагане може да бъде спряно или да бъде отстранен от търговия финансовия инструмент след започване на търговията от БФБ по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

5.9. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми

Броят на предлаганите варанти не подлежи на промяна. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варанти и за конкуренция между заявките.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 400 000 броя от предлаганите варанти, подписката се счита за успешно приключила.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варанти до минималния размер от 400 000 броя от предлаганите варанти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на три дни след крайния й срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай, че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

5.10. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства

Максималният размер на емисията е 1 000 000 варанта и постъпления от закупените варанти от 10 000 лв. Минималният брой варанти, които трябва да бъдат записани, за да се смята емисията за успешна е 400 000 варанта и постъпления от закупените варанти от 4 000 лв.

За записването на един от предлаганите варанти са необходими **1.799999 (едно цяло седем девет девет девет девет девет)** права. Срещу едно издадено право могат да бъдат записани **0.555556 (нула цяло пет пет пет пет пет шест)** броя варанти. Съотношението право/варант се закръгля до **шестия** знак след десетичната точка.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой варанти, който е **равен** на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, умножени по Съотношението право/варант. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява до по-малкото цяло число.

5.11. Оттегляне на заявката за записване

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варанти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при ИП, при който са били записани ценните книжа

5.12. Плащане и доставка

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варанти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варанти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варанти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варанти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вносната бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варанти, неговия ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варанти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от

обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варанти.

След успешното приключване на подписката, емисията варанти се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варанти се издават от ИП, чрез който за записани новите варанти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

5.13. Обявяване на резултатите от предлагането

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на варантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варанти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 3-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варанти; сумата, получена срещу записаните варанти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и други изисквани от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

5.14. Процедура за упражняване на правото преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права

Настоящите акционери на „Премиер Фонд" АДСИЦ имат право да придобият с предимство част от издаваните варанти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варанти. Възможността за записване на повече от предложените варанти и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варанти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, варантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

5.15. План за разпространение и разпределение

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК. При записване на варантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Премиер Фонд" АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варанти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, умножено по Съотношението право/варант. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варанти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варанти.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният ИП изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на ИП, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варанти, разпределени на всеки от тях. Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варанти, поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на подписката.

Новоемитираните варанти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на ИП, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варанти, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варанти, чрез ИП, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„Премиер Фонд" АДСИЦ ще поиска вписване на варантите в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на регулиран пазар на БФБ.

ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ изпраща на всеки от инвеститорите, подали заявки директно до него, потвърждение, с указване на точния брой варанти, които е получил всеки съответен инвеститор. Когато заявките на инвеститорите са изпратени до други ИП, ИП на „Премиер Фонд" АДСИЦ изпраща до всеки ИП, чрез който са подадени заявки, по електронна поща, уведомление, в което ще се съдържа информация за броя варанти, получени от всеки от инвеститорите, при разпределението на предлаганите варанти, както и размерът на дължимата от всеки инвеститор, сума за заплащане на пълния размер на емисионната им стойност, включително общият размер на дължимата емисионна стойност на варантите, която следва да бъде платена от всички инвеститори. Инвеститорите, подали заявки чрез ИП, получават информацията по предходното изречение чрез този ИП.

Търговията с варанти ще започне след уведомяването на инвеститорите за разпределението на варантите, съответно търговията с варантите ще бъде възможна единствено след вписването на емисията във водения от КФН регистър с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа и последващата регистрация на варантите в ЦД. Сделки с варантите ще могат да бъдат сключвани на БФБ единствено след регистрацията на варантите за търговия на БФБ.

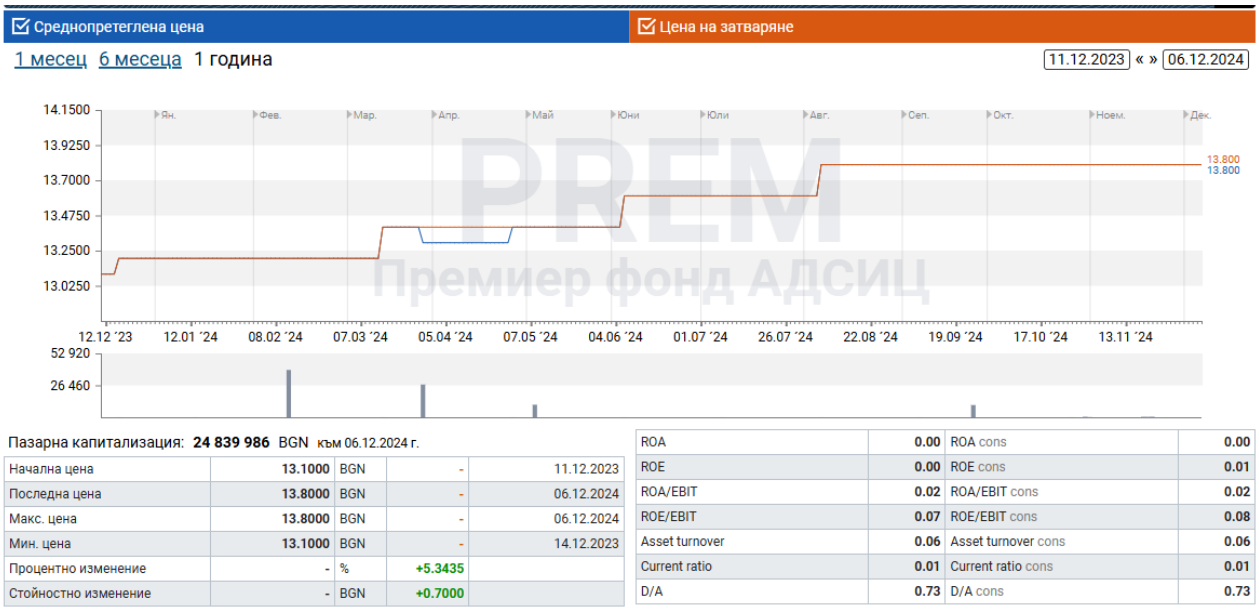
5.16. Цена

Параметрите на емисията варанти, в т.ч. емисионна стойност на един варант в размер на 0.01 лв. и цена на упражняване в размер на 14.50 лв., са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента от 07.11.2024 г.

Емисионната стойност на упражняване на варантите при увеличение на капитала е определена при спазване принципа за защита на интересите на акционерите на дружеството и в съответствие с чл.89р, ал.1, т.2 от ЗППЦК, а именно емисионната стойност на акциите не трябва да е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала. Балансовата стойност на една акция от капитала на дружеството на индивидуална основа към 30.09.2024 г. е в размер на 11.17 лв. за акция и е по-ниска от определената от СД цена на упражняване в размер на 14.50 лв. Балансовата стойност е изчислена като от обща сума на активите в размер на 73 237 хил. лв. се изважда общата сума на пасивите в размер на 53 134 хил. лв и получената стойност се разделя на броя издадени от Емитента акции в размер на 1 799 999 бр.

При определянето ѝ са взети предвид:

- съобразяване с пазара на финансови инструменти. През последните 12 месеца цената на акциите на пода на Българска фондова борса АД се движи в границите 13.10 лв. – 13.80 лв. за акция (вж. графиката по-долу). Целта е да не бъдат нарушени интересите на инвеститорите със значително предлагане на акции на цени, значително по-ниски от пазарните;



Пазарна капитализация: **24 839 986** BGN към 06.12.2024 г.

Начална цена	**13.1000**	BGN	-	11.12.2023
Последна цена	**13.8000**	BGN	-	06.12.2024
Макс. цена	**13.8000**	BGN	-	06.12.2024
Мин. цена	**13.1000**	BGN	-	14.12.2023
Процентно изменение	-	%	**+5.3435**	
Стойностно изменение	-	BGN	**+0.7000**	

ROA	**0.00**	ROA cons	**0.00**
ROE	**0.00**	ROE cons	**0.01**
ROA/EBIT	**0.02**	ROA/EBIT cons	**0.02**
ROE/EBIT	**0.07**	ROE/EBIT cons	**0.08**
Asset turnover	**0.06**	Asset turnover cons	**0.06**
Current ratio	**0.01**	Current ratio cons	**0.01**
D/A	**0.73**	D/A cons	**0.73**

Източник: www.bse-sofia.bg

- капиталовите нужди на Дружеството - целта на „Премиер Фонд” АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за осъществяване на основната дейност на дружеството, покриване на задължения, както и набиране на необходимото финансиране без разводняване на акционерната структура.

Цената на един варант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варанти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на варантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденти или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарна стойност (СПС) на варанта може за бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции. В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варанта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

Вградена стойност: Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в пари, имат вградена стойност.

Времева стойност: Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:
Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Преди да запишат варанти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от БФБ в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към ИП, чрез който се извършва покупката, към БФБ и ЦД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на варантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на ИП, чрез който се записват варантите;

- дължими такси към ЦД;
- дължими такси към БФБ;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА

Приликата между опциите и варантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на варантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P\left(\frac{W}{n+w}\right)$$

$$d_1 = \frac{Ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

където:

W – цена на един варант

P – пазарна цена на една обикновена акция

w – брой издадени варанти

n – брой обикновени акции в обръщение

X – цена на упражняване на варанта, умножена с коефициента $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

$\boldsymbol{N(x)}$ – вероятността варантът да бъде в пари в деня на упражняване

t – срок до падежа в години

r – годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

$\boldsymbol{\sigma}$ – волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

Ln – натурален логаритъм

$\boldsymbol{ex}$ – експоненциална функция

В много аспекти разликите между варантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на варантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.

2. Животът на варантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително.

След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варанта се получава по следния начин:

$$W = \left(\frac{n}{\frac{n}{g}+w}\right)\left[\left(P - \sum_i e^{-rt_i}D_i + \frac{w}{n}W\right)N(d_1) - e^{-rt}XN(d_2)\right]$$

където:

$$d_1 = \frac{ln\left(\frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X}\right) + rt}{\sigma\sqrt{t}} + \frac{\sigma\sqrt{t}}{2}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

където:
W – цената на един варант
P – пазарната цена на една обикновена акция
X – цена на упражняване на варанта
D – дивидент
n – брой обикновени акции в обръщение
w – брой издадени варианти
g – брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки варант
r – годишна доходност на безрисков актив (ДКЦ)
t – срок до падежа в години
$\boldsymbol{\sigma}$ – стандартно отклонение на възвръщаемостта на P+(w/n)W за единица време
N(d) = функция на нормалното разпределение, изразена при d,
= времето до изплащането на i-тия дивидент,
= сумата в лева на i-тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на варант с интегрирането на следните три модификации:

1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от $S + (w/n)W$ (акции и варанти)

2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или $S + (w/n)W$

3. Цялата формула е умножена с $\left(\frac{n}{n/g+w}\right)$, където g е броя на акциите, които могат да се закупят с един варант.

5.17. Пласиране и поемане

Упълномощен ИП, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варанти е „Реал Финанс" АД, ЕИК 121746470, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варанти. Настоящата емисия варанти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни ИП.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варанти, е ЦД.

6. Допускане до търговия и организиране на посредничеството.

6.1. Допускане до търговия. Пазар, на който ще се търгуват ценните книжа

След приключване на първичното публично предлагане на варантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният ИП ще подадат заявление за регистриране на емисията варанти за търговия на БФБ.

Емисията варанти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти" с нареждане /решение/ на Директора по търговия на БФБ.

В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява Емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването й. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варанти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН ИП и да подаде

нареждане за покупка, респективно за продажба на варанти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

6.2. Търговия на същия клас инструменти на емитента.

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Премиер Фонд" АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект варанти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар, пазари на трети държави, пазари за растеж на малки или средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Не се осъществява записване или частично пласиране на ценни книжа от същия клас едновременно със заявлението за издаване на емисията варанти, предмет на настоящия Проспект.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варанти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ.

6.3. Ангажимент за предоставяне на ликвидност.

Няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варанти.

6.4. Стабилизация.

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

6.5. Записване, превишаващо по размер подписката, и опция "green shoe"

Не се предвижда записване на варанти, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe" за превишаване на подписката.

7. Продаващи държатели на ценни книжа

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

8. Разходи на емитента на ценните книжа.

Приблизителни разходи по емисията

Разходи	**Стойност (в лева)**
първа фаза - придобиване на варанти	
Разходи за посреднически услуги (с ДДС)	6 000
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на варантите	275
Такса за потвърждение на проспект от КФН	5 000
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на правата	275
Регистрация на правата в Централен Депозитар	1 355
Допускане на емисията права до търговия на БФБ	1 200
Такса за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права в ЦД	27
Удостоверение за постъпили суми от права (по чл. 112 б, ал. 8)	33
Регистрация на варантите в ЦД	1 321
FISN	99
Допускане на емисията варанти до търговия на БФБ	1 200
Общо	**16 785**

Очакваните общи постъпления по настоящата емисия, при условие, че бъдат записани всички 1 000 000 варанти по емисионна цена 0.01 лв. за 1 варант ще бъдат в размер на 10 000 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 4 000 лв. и са по-ниски от разходите по емисията , които са в размер на 16 785 лв.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

9. Разводняване.

9.1. Разводняване, свързано с намаляване на балансовата стойност на акциите.

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Разводняване на стойността на акциите на „Премиер Фонд” АДСИЦ при записани всички акции от упражняването на варантите

	Преди емисията (към 30.09.2024 г.)	**След увеличение с пълния брой акции**	**След увеличение с минималния брой акции**
Обща сума на активите (хил. лв.)	73 237	87 737	79 037
Общо задължения (хил. лв.)	53 134	53 134	53 134
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	20 103	34 603	25 903
Брой акции в обръщение (бр.)	1 799 999	2 799 999	2 199 999
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	11.17	12.36	11.77
Разводняване на стойността на една акция за старите акционери		**няма**	**няма**

** Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.*
Източник: Междинен неодитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2024 г.

Към 30.09.2024 г. балансовата стойност на нетните активи на „Премиер Фонд” АДСИЦ е 20 103 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 11.17 лв.

При упражняването на всички бъдещи варанти, общата сума на активите на Дружеството ще се увеличи бруто с 14 500 хил. лв. (1 000 000 нови акции по емисионна цена 14.50 лв. на акция) и ще достигне 87 737 хил. лв.Общият брой емитирани акции ще бъде 2 799 999 бр., а новата нетна балансова стойност на акция ще възлиза на12.36 лв. В случай на записване на минималния брой варанти (400 000 бр.) при упражняването им общата сума на активите ще се увеличи бруто с 5 800 хил. лв. до 79 037 хил. лв. Общият брой емитирани акции ще достигне 2 199 999 бр., а нетната балансова стойност на акция ще бъде 11.77 лв. И в двата сценария не се очаква разводняване на капитала на Дружеството.

9.2. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не упражни полагащите му се права от варанти при увеличението на капитала. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не упражни, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 35.71 на сто от 0.00005556% на 0.00003571% (в случай на пълно упражняване на предложените и записани 1 000 000 варанти) и с 18.18 на сто от 0.00005556% на 0.00004545% (в случай упражняване на минималното количество от 400 000 от преложените и записани варанти, при който увеличението ще се счита за успешно).

10. Допълнителна информация

В настоящия Проспект за предлаганите акции на „Премиер Фонд” АДСИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицата, които са го изготвили.

Емитентът не възнамерява да предоставя друга информация след емитирането, с изключение предвидените задължителни нормативни оповестявания в хода на допускането до търговия на регулиран пазар на горепосочените финансови инструменти, който ще бъдат публикувани на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Investor (www.investor.bg), на интернет страницата на „Премиер Фонд” АДСИЦ (www.4pr.eu) и по партидата на дружеството в ТРРЮЛЦ към Агенцията по вписанията (www.brra.bg).

В настоящия Проспект използваната историческа финансова информация е на базата на одитираният консолидиран годишен финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и междинните неодитирани финансови отчети на индивидуална и консолидирана база към 30.09.2024 г.

В настоящия Проспект не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и за която одиторите са изготвили доклад.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Премиер Фонд" АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица", включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Антония Видинлиева
Изпълнителен директор
„Премиер Фонд" АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс" АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Премиер Фонд" АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица", включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Драган Драганов
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс" АД

Ивелина Шабан
Прокурист
ИП „Реал Финанс" АД