

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

Годишен доклад за дейността	3 стр.
Доклад на независимия одитор	28 стр.
Годишен финансов отчет към 31 декември 2017	35 стр.
Приложение към финансовия отчет	40 стр.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ, гр. Варна за 2017 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2017 г. и перспективите му за развитие.

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

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2017 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ АД, гр. Варна за 2017 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 20 март 2018 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Правен статут и обща информация за Дружеството

„Премиер фонд“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148006882.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5.

Предмет на дейност и лиценз: „Премиер Фонд“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор и е получило лиценз № РГ-05-1255, издаден от Комисията по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. „Премиер Фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление.

Обслужващо дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ е „Стор Мениджмънт“ ООД, а банка депозитар - Райфайзенбанк ЕАД.

Капитал

Към 31 декември 2017 г. капиталът на Дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2017 год. са сключени 13 сделки с акции на Дружеството като общия обем на лотовете е 33 050. Средната цена на лот е 1.052 лева.

Във връзка с чл. 33, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството към 31 декември 2017 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото до края на финансовата година:

Акционери	Процентно участие към 31.12.2017 г.	Брой акции към 31.12.2017 г.	Процентно участие към 31.12.2016 г.	Брой акции към 31.12.2016 г.	Изменение в %
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	22.56	146 636	(3.08)
ДФ С-Микс	9.46	61 500	9.46	61 500	-
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

Състав на органите на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева
- Антония Стоянова Видинлиева

- Десислава Великова Иванова

„Премиер Фонд“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор - Антония Стоянова Видинлиева, заедно и по отделно с прокуриста си Евгени Йорданов Ташев, назначен през месец юли 2017 година.

Свързани лица

Дружеството има сделки със свързани лица, като такива към настоящия момент се определят членовете на Съвета на директорите и прокуриста, които имат сключени договори за управление и контрол, както и „Де Ново“ ЕАД, в качеството му на акционер.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл. 39, т. 1 от ЗС)

Осъществяваната от „Премиер Фонд“ АДСИЦ основна дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Премиер фонд“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Съгласно устава на „Премиер фонд“ АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, чрез регистриране на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

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

РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си „Премиер фонд“ АДСИЦ е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Валутен риск

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

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме Валутния риск като: нисък, към без риск.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: среден.

Риск, свързан с паричния поток

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

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

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: среден.

Кредитен риск

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

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

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: среден.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка, които не са се променяли през периода и облигационен заем с фиксиран лихвен процент в резултат на което Дружеството не е било изложено на съществен лихвен риск.

III. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2017 г. спрямо 2016 г. са както следва:

№	Показатели	2017 година	2016 година
1	Финансов резултат	1,327	2,678
2	Приходи от продажба на инвестиционни имоти	381	295
3	Приходи от наем на недвижими имоти	60	12
4	Други приходи	24	-
5	Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2,024	2,938
6	Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(400)	(358)
7	Общо разходи	(762)	(209)
8	Собствен капитал	4,589	3,262
9	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	32,426	12,196
10	Обща сума на активите	37,015	15,458
11	Краткотрайни активи	2,713	262
12	Краткосрочни задължения	2,512	1,065
13	Краткосрочни вземания	644	246
14	Парични средства	16	16
15	Дългосрочни задължения	29,914	11,131

В резултат на извършена експертна оценка на притежаваните инвестиционни имоти, е отчетена промяна в справедливата стойност на същите с 2,024 хил. лв. спрямо 2,938 хил. лв. през сравнимия период. Това, заедно с предоставени аванси за закупуване на инвестиционни имоти на обща стойност 8,167 хил. лв. е в основата на ръста на инвестиционните имоти и имотите на разположение за продажба до 36,355 хил. лв. (2016 г.: 15,196 хил. лв.), което от своя страна е една от основните причини за ръст на общата сума на активите на Дружеството до 37,015 хил. лв. (2016 г.: 15,458 хил. лв.), от които текущи – 2,713 хил. лв. (2016 г.: 262 хил. лв.).

През 2017 г. със средства от облигационна емисия, Дружеството инвестира в закупуване на недвижими имоти. В края на четвъртото тримесечие на 2017 г., придобива промишлени сгради, в гр. Русе; офис помещение и шоурум, находящи се гр. София. Част от новопридобитите имоти са отдадени под наем.

Изменението в текущите активи е в резултат на увеличение на вземанията, които основно представляват подлежащ на възстановяване данъчен кредит.

Текущите пасиви към 31 декември 2017 г. са в размер на 2,512 хил. лв. (2016 г.: 1,065 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на получен аванс по предварителен договор за покупко-продажба

на административна сграда в гр. Балчик, собственост на „Премиер фонд“ АДСИЦ. Към 31 декември 2017 г. нетекущите пасиви на Дружеството са в размер на 29,914 хил. лв. (2016 г.: 11,131 хил. лв.). Нарастването на експозицията е в резултат на получения облигационен заем. В тази връзка, респективно се увеличават и финансовите разходи от 133 хил. лв. за 2016 г. на 612 хил. лв., към 31 декември 2017 г.

Приходите от наем са в размер на 60 хил. лв. (2016 г.: 12 хил. лв.). Другите приходи, на стойност 24 хил. лева представляват приходи от неустойка.

Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите задължения, в резултат на което договорените падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти.

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т. 5 от ЗС)

През 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

Като важни събития, след съставянето на Годишния финансов отчет за 2017 г., в „Премиер фонд“ АДСИЦ могат да бъдат посочени следните:

Дружеството сключва договор за банков кредит за покупка на недвижими имоти.

Параметрите по договорите са следните:

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9 800 хил. лв.
 - Дата на отпускане – 30.01.2018 г.;
 - Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта;
 - Срок на кредита – до 120 месеца - до 30.01.2028 г., в т.ч. 9 месеца гратисен период за погасяване на главница;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева.

Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството, както и имоти придобити със средства от кредита.

На 31.01.2018 г. са усвоени 6,883 хил. лв. от горепосочения инвестиционен кредит и са закупени недвижими имоти, находящи се в град Русе, на стойност 6,157 хил. лева. От 01.02.2018 г. има сключен договор за наем за една от новопридобитите сгради в град Русе.

На 08.03.2018 г. са усвоени 2,917 хил. лева, от които 2,915 хил. лв. са предоставени като аванс за покупка на недвижими имоти, находящи се в село Рогош, община Марица, област Пловдив.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл. 39, т. 6 от ЗС)

Дружеството не притежава собствени акции.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ (съгл. т. 3 от Приложение № 10)

През отчетната 2017 г. в „Премиер фонд“ АДСИЦ са сключили следните съществени сделки:

- Придобиване на промишлени сгради в гр. Русе, с обща площ от 11,591 кв. м. и балансова стойност, в размер на 10,624 хил. лв.;
- Закупуване на недвижими имоти, находящи се в гр. София, ж.к. Люлин, а именно: Шоурум с площ от 339.99 кв. м. и цена на придобиване 215 хил. лв.; Гараж с площ от 378.23 кв. м. и балансова стойност, в размер на 240 хил. лв.;
- Придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Симеоновско шосе, представляващ офис с площ от 147.11 кв. м. и цена на придобиване, на стойност 278 хил. лв., както и идеални части от поземлен имот на стойност 11 хил. лв.;
- Сключени са предварителни договори за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър, за които са предоставени аванси, в размер на 8,167 хил. лв.;
- Сключен е предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, намиращ се гр. Балчик с балансова стойност 2,053 хил.лв.;
- Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 07 декември 2017 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството;

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ (съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

Информация за сключените сделки със свързани лица:

През отчетната 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ е сключило сделки със свързани лица. Като свързани лица дружеството третира само по смисъла на Международните счетоводни стандарти, лицата от Съвета на директорите и прокуриста, с които е сключило договори за възлагане на управление и контрол и други посочени по-долу.

Свързано лице

Вид свързаност

Де Ново ЕАД

акционер

Фондът е страна по договор с „Де Ново“ ЕАД за извършване на инвестиционна услуга – частично пласиране на емисия облигации. Възнаграждението по договора е в размер на 10 хил. лева.

През 2017 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 35 хил.лв. като към 31 декември 2017 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 3 хил. лв.

Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:

През отчетната 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки извън обичайната му дейност.

Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:

През отчетната 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР (съгл. т. 5 от Приложение № 10)

През отчетната 2017 г. в „Премиер фонд“ АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО (съгл. т. 6 от Приложение № 10)

През отчетната 2017 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки, водени извънбалансово.

XI. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ (съгл. т. 7 от Приложение № 10)

Информация за дялови участия:

Дружеството не притежава дялови участия.

Информация за основните инвестиции в лева:

Дружеството притежава инвестиции само в инвестиционни имоти.

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева
Инвестиционни имоти	гр. Априлци	241 000.00
Хотел (земя и сграда)	гр. София, кв. Драгалевци	7 521 700.00
Хотел, отдаден под наем	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	6 951 400.00
Административна сграда (държан за продажба)	гр. Балчик, ул. „Черно море“ № 17	2 053 200.00
Прмишлени сгради	Гр. Русе, Западна промишлена зона	10 623 825.00
Шоурум и гараж	Гр. София, ж.к. Люлин	454 969.25
Офис	Гр. София, бул. Симеоновско шосе	289 412.44

Към 31.12.2017 г. са направени авансови плащания за закупуване на нови инвестиционни имоти, находящи се в градовете София, Несебър и Добрич.

Във връзка с изискванията на чл. 41, ал. 2, т. 5 от Наредба № 2 на КФН – към края на 2017 г., Дружеството е страна по няколко договора за наем.

С покупка на хотел в гр. Балчик през 2016 г., „Премиер фонд“ АДСИЦ встъпва в правата на наемодател по договор за наем на същия хотел и по силата на допълнително оформено

тристранно споразумение за приемственост между настоящ и предходен собственик и съответно наемодатели.

Към края на отчетния период една от придобитите сгради в град Русе се отдава под наем, съгласно сключен договор от дата 20.12.2011 г. и анекси към него със „Зора 11“ ЕООД. С придобиването на имота и съгласно Тристранно споразумение от 19.12.2017 г., страните договарят, че Премиер фонд АДСИЦ получава качеството на наемодател.

Шоурумът в град София също се отдава под наем, съгласно сключен договор от дата 02.06.2017 г. с „Херкулес 2003“ ЕООД. С покупката на имота и съгласно Тристранно споразумение от 12.01.2018 г., страните договарят, че Премиер фонд АДСИЦ встъпва, в качеството му на наемодател.

Относителният дял на актива, отдаден за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи е 20.52 %.

XII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ (съгл. т. 8 от Приложение № 10)

Информация за сключени от „Премиер фонд“ АДСИЦ договори за заем:

Вид и цел	Стойност в лева	Краен срок на погасяване	Лихвен %	Предоставени гаранции
Инвестиционен, придобиване на имот	5 200 000.00	25.08.2026 г.	3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имоти	6 100 000.00	20.10.2023 г.	променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка за кредитен риск 2,5 %	Ипотека

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

XIII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ (съгл. т. 9 от Приложение № 10)

Дружеството не е отпускало заеми и не е предоставяло гаранции в полза на други лица.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (продължение)

XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА през отчетната година (съгл. т. 10 от Приложение № 10)

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 07 декември 2017 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Премиер Фонд АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – Първа;

- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Дата на емитиране – 15.12.2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лева;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: лева;
- Лихва – 6.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на всеки 6 месеца – 2 пъти годишно.

Разходите по емисията на облигациите са включени в първоначалната оценка на задължението като са приспаднати от сумата на финансовия пасив. Същите се признават като текущ финансов разход на линейна база.

XV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ (съгл. т. 11 от Приложение № 10)

Дружеството не е публикувало финансови или друг тип прогнози, не е оповестявало, разгласявало или публикувало прогнози или вероятностни прогнозни фирмени показатели.

XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 10)

Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Премиер фонд“ АДСИЦ касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Премиер фонд“ АДСИЦ отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Премиер фонд“ АДСИЦ включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Информация за задълженията на „Премиер фонд” АДСИЦ и възможностите за тяхното обслужване:

Дружеството има сключен предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, по който са уговорени плащания през 2017 и 2018 година, с които Фондът очаква да има ресурси за обслужване на текущите си задължения.

XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 10)

„Премиер фонд” АДСИЦ има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

1. Реновиране на хотел „Хавай“, гр. София с цел отдаването му под наем или управление. Дружеството е в търсене на оптимален вариант на доходност спрямо вложени разходи за реновирането му и приходи от евентуалното му отдаване под наем или управление.
2. Изграждане на комплекс от „затворен тип“, включващ 16 броя еднофамилни вили. Проектът е с изработен Идеен проект и валидни разрешителни за строеж.
3. Закупуване на останалите промишлени сгради в град Русе и отдаване под наем на целия логистичен парк.

XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 10)

През отчетната 2017 г. в основните принципи на управление на „Премиер фонд” АДСИЦ не са настъпили промени.

Политиката за осигуряване максимална доходност на акционерите наложи по-задълбочени анализи и търсене на нови привлекателни инвестиции. Новите инвестиции бяха реализирани през четвъртото тримесечие на годината с набавянето на финансиране чрез облигационна емисия и се изразяват в придобиването на нови инвестиционни имоти.

XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА (съгл. т. 15 от Приложение № 10)

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „Премиер фонд” АДСИЦ гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Една от основните цели на въведената система за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ (съгл. т. 16 от Приложение № 10)

През периода дружеството сключва договор за прокурист и се представлява от изпълнителния си директор заедно и по отделно с прокуриста.

XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ (съгл. чл. 247 д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 10)

Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд“ АДСИЦ - членовете на Съвета на директорите и прокуристите получават фиксирано месечно възнаграждение. През 2017 г. са начислени и изплатени 28 хил. лв. възнаграждения по договори за управление и контрол.

Информация за получените непарични възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд“ АДСИЦ – няма получени непарични възнаграждения.

Информация за условни възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд“ АДСИЦ – няма начислени или изплатени възнаграждения, които да се класифицират като условни или под условие.

Информация за разсрочени възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд“ АДСИЦ – няма възникнали разсрочени задължения.

Информация за дължимите от „Премиер фонд“ АДСИЦ суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма дължими пенсионни или друг тип обезщетения.

XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 10)

Членовете на Съвета на директорите и прокуриста на дружеството не притежават акции или облигации на Дружеството и не са им предоставяни опции върху ценни книжа.

XXIII. ПРИДОБИТИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ И ПРАВАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО (съгл. чл. 247д, т. 2 и т. 3 от ТЗ)

Информация за придобитите акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.

Информация за придобитите облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - членовете на Съвета на директорите не притежават облигации на Дружеството.

Информация за прехвърлените акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - няма прехвърлени акции от членовете на Съвета на директорите.

Информация за прехвърлените облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - няма прехвърлени облигации от членовете на Съвета на директорите.

XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ, ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ПОВЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО, КАКТО И

УЧАСТИЕТО ИМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОКУРИСТИ, УПРАВИТЕЛИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТИ (съгл. чл. 247д, т.4 от ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и прокуриста не участват в управлението на други дружества, не притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества, не са неограничено отговорни съдружници, прокуристи или членове на съвети на други дружества.

XXV. ИЗВЕСТНИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ (съгл. т. 19 от Приложение № 10)

На „Премиер фонд“ АДСИЦ не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 10)

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - на управителните органи на Дружеството не е известна информация за висящи дела, включително и след приключване на 2017 г.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 10)

На основание чл. 116 г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на „Премиер фонд“ АДСИЦ е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия: Пламен Насков Куцаров
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Цар Асен № 5
Телефон: 052 / 653 830
E-mail: office@4pr.eu

XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ (съгл. чл. 39, т. 4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ не се ангажират с прогнозни показатели и не желаят да налагат собствени възгледи и намерения за развитие на Дружеството.

XXIX. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ (съгл. чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК)

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

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

възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

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

Декларацията за корпоративно управление на „Премиер фонд“ АДСИЦ е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на:

- *Националния кодекс за корпоративно управление, както и*
- *информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква "а";*

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

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

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

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху

доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях. Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

- 2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;*

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление, по отношение на всички приложими за дейността му негови постановки.

- 3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане*

Премиер фонд АДСИЦ има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на Дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични процеси, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съветът на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на Дружеството.

Годишният финансов отчет на Дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ за отчетната 2017 г. е заверен от Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 27 юни 2017 г. по писмено предложение на Съвета на директорите, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Съветът на директорите е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните одиторски стандарти, въз основа на които могат да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на Дружеството.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга

- информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет
- и др.

При предложенията за избор на външен одитор на Дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

Защита на акционерите

Акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на регулиран пазар на „Българска фондова борса– София“ АД и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на Дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на Дружеството гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава на Дружеството.

Осигурена е възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на Дружеството и в информационния сайт на Investor.bg.

По време на общото събрание Корпоративното ръководство осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители, а когато Устава предвижда такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно

основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Корпоративното ръководство не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие на Дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

Разкриване на информация

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на Дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство утвърждава политика за разкриване на информация, в съответствие с която създава и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Дружеството има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 Дружеството има сключен договор с „Инвестор.БГ“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на Investor.bg, X3 и e-Register, както и на корпоративния сайт на Дружеството - www.4pr.eu.

На корпоративния сайт на „Премиер фонд“ АДСИЦ е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща Дружеството, търговска и корпоративна информация;
- устройствените актове на Дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на Дружеството;
- информацията относно структурата и състава на управителните и контролни органи на Дружеството;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред.
- информация за предстоящи събития;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на Дружеството;
- и др.

Във връзка с изпълнение на чл. 116 от ЗППЦК Дружеството има Директор за връзки с инвеститорите, на когото възлага да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права.

Извършва се периодичен контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството, и Централния депозитар;
- изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното Общо събрание на акционерите;
- и др.

Заинтересовани лица

Премиер фонд АДСИЦ идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на Дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Дружеството има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права.

Корпоративното ръководство на Дружеството гарантира правото на своевременен и редовен достъп до актуална, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

4. *Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;*

4.1. *Член 10, параграф 1, буква "в"*

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2017 г. са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от

Директива 2001/34/ЕО, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември 2017 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционери	Процентно участие към 31.12.2017 г.	Брой акции към 31.12.2017 г.	Процентно участие към 31.12.2016 г.	Брой акции към 31.12.2016 г.	Изменение в %
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	22.56	146 636	(3.08)
ДФ С-Микс	9.46	61 500	9.46	61 500	-
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите се взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след проверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

„Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета и Прокурист.

Съветът на директорите се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева
- Антония Стоянова Видинлиева
- Десислава Великова Иванова

През отчетния период са извършени следните промени – дружеството сключва договор за прокурист и се представлява заедно и поотделно от Изпълнителния директор - Антония Стоянова Видинлиева и Прокуриста – Евгени Йорданов Ташев.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност, членовете на Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116 а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2017 г.

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложен в бизнес програмата на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2017 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2017 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си;
- и др.

Всички акционери на „Българска фондова борса - София“ АД имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100 н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Дата: 20 март 2018 г.

Изпълнителен директор:



/Антония Видинлиева/