

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019**

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд АДСИЦ, гр. Варна за 2019 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 2019 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 2019 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 2019 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 15 юни 2020 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 1“ ЕООД, а банка депозитар - Райфайзенбанк ЕАД.

### **Капитал**

Към 31 декември 2019 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.

Съгласно решение на Съвета на директорите от 17 май 2019 година, на основание овластяване по чл. 22 и във връзка с чл. 43 от Устава на фонда е взето решение за увеличение на капитала, чрез издаване на нови 1 150 000 бр. обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев всяка и емисионна стойност 10.50 лева на акция. С решение от 12 ноември 2019 година, срокът на подписката е удължен до 10 януари 2020 година.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса“ АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2019 г. са сключени 21 сделки с акции на Дружеството като общия обем на лотовете е 27 007. Средната цена на лот е 2.652 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 2019 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото до края на финансовата година:

<b>Акционери</b>	<b>Процентно участие към 31.12.2019 г.</b>	<b>Брой акции към 31.12.2019 г.</b>	<b>Процентно участие към 31.12.2018 г.</b>	<b>Брой акции към 31.12.2018 г.</b>	<b>Изменени е в %</b>
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	19.48	126 636	-
ДФ С-Микс	9.37	60 900	9.38	61 500	(0.01)
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. През юни 2019 г. е прекратен договора с прокуриста на дружеството.

### **Свързани лица**

През 2019 година 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.

## **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“ 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.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява:

- да се инвестира до 10 % от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества;

- да се инвестира до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1;

- да се инвестира до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

## **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*

Кредитен риск възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната 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.

Допълнителна информация за финансовите рискове, пред които е изложено Дружеството е оповестена на съответните места в приложението към финансовия отчет.

### *Риск на имотния на пазар от задълбочаване на пандемията от Covid-19*

Като акционерни дружества със специална инвестиционна цел, дружествата инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна.

Трудно може да се определят ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради най-голямата неяснота засега – продължителността на епидемията в България. Пазарът на имоти реагира на промените с известно забавяне. В началото на 2020 г. пазарът на недвижими имоти в страната се отличаваше с относителна стабилност, увеличено предлагане и доминацията на купувачите. След въвеждането на извънредното положение в страната се наблюдава тенденция на стопиране на ценовите равнища, поради несигурността, влошената икономическа обстановка и затрудненото финансиране от банките. Ако пандемичната вълна от заразени премине сравнително бързо може би няма да се наблюдават отклонения в цените на имотите в посока намаление. Ако все пак ситуацията се задържи за по-дълъг период, се очакват отклонения в посока на намаление на ценовите равнища, особено в проекти, които разчитат на финансиране с предварителни продажби. Причините за това са намаленото търсене породено от финансовата несигурност. Именно такъв намален интерес се наблюдава в първите две седмици от навлизането на мерките

за борба с COVID-19 особено в големите градове. Епидемията от корона вирус ще увеличи свободните площи на офис пазара и ще окаже натиск върху цените на наемите. Ситуацията с корона вируса ще окаже по-осезаемо въздействие върху пазара на бизнес имоти у нас през следващите тримесечия. Очаква се отлагане от част от кампаниите, завършването на нови офис проекти и по този начин отлагат разрастването си за сметка на създаване на финансови буфери, които да им осигурят финансова сигурност докато се нормализира обстановката. Това в голяма степен ще важи и за индустриалните имоти, където ще се наблюдава продължаване на спада от края на 2019 г. В краткосрочен план се очаква забавяне на активността на наематели и купувачи поради чисто физическите ограничения, които налагат властите и здравните органи.

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

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2019 г. спрямо 2018 г. са както следва:

№	Показатели	2019 година	2018 година
1	Финансов резултат	180	2,029
2	Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	3,600
3	Приходи от наем на недвижими имоти	111	109
4	Други приходи	2,545	510
5	Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	360	2,256
6	Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(1,789)
7	Общо разходи	(2,836)	(2,657)
8	Собствен капитал	6,798	6,618
9	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	44,241	43,919
10	Обща сума на активите	51,039	50,537
11	Краткотрайни активи	7,116	8,537
12	Краткосрочни задължения	12,931	3,004
13	Краткосрочни вземания	7,116	8,510
14	Парични средства	75	27
15	Дългосрочни задължения	31,310	40,915

В резултат на извършена експертна оценка на притежаваните инвестиционни имоти, е отчетена промяна в справедливата стойност на същите с 360 хил. лв. спрямо 2,256 хил. лв. през сравнимия период. През текущата година е закупен инвестиционен имот в размер на 1,562 хил. лв. През периода е сключен договор за продажба на инв. имот, заради тези свои намерения Дружеството го отчита като имот държан за продажба в размер на 6,625 хил. лв. Общия размер на инвестиционните имоти за текущата година е 37,298 хил. лв. (2018 г.: 42,000 хил. лв.) През текущата година се наблюдава ръст на общата сума на активите на Дружеството до 51,039 хил. лв. (2018 г.: 50,537 хил. лв.), от които текущи – 7,116 хил. лв. (2018 г.: 8,537 хил. лв.).

През 2019 г. със средства от банков кредит, Дружеството инвестира в закупуване на недвижим имот.

Изменението в текущите активи е в резултат на намаление на вземанията.

Текущите пасиви към 31 декември 2019 г. са в размер на 12,931 хил. лв. (2018 г.: 3,004 хил. лв.). Увеличението се дължи главно в изменение на експозициите „Задължения по банкови заеми“

Към 31 декември 2019 г. нетекущите пасиви на Дружеството са в размер на 31,310 хил. лв. (2018 г.: 40,915 хил. лв.). Намалването на експозицията е в резултат на падежирали банкови кредити, чиито размер е отразен в текущи пасиви в на ред „Задължения по банкови заеми“ в счетоводния баланс на Дружеството. В тази връзка, респективно се увеличават и финансовите разходи от 2,225 хил. лв. за 2018 г. на 2,371 хил. лв., към 31 декември 2019 г.

Приходите от наем са в размер на 111 хил. лв. (2018 г.: 109 хил. лв.). Другите приходи, на стойност 2,545 хил. лева представляват приходи от договори с контрагенти.

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 2019 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 2019 г., в „Премиер фонд“ АДСИЦ могат да бъдат посочени следните:

- В началото на 2020 г. успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ осъществена съгласно Решение на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17.05.2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) и съгласно Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № РГ-05-1255-7 от 12.09.2019 г. В резултат на успешното увеличение, капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен на 1 799 999 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. Промяната в размера на капитала е публикувана в Търговския регистър на 16.01.2020 година.
- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.
- В резултат на промяна на инвестиционните намерения на ръководството със споразумение е прекратен предварителен договор за продажба на инвестиционен



имот, класифициран като държан за продажба. Очаква се фонда възстановяване на полученият аванс.

- На 12 юни 2020 година, дружеството е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2019 година е в размер на 3,898 хил. лв., от които 1,016 хил. лв. са представени в настоящия финансов отчет като текущи.
- През месеците януари и март на 2020 година, ръководството е приключило преговорите с банките, кредитиращи дружеството, в резултат на което са подписани анекси за по-благоприятни лихвени нива и за разсрочване с още осем години на текущи задължения по банков заеми към 31 декември 2019 в размер на 9,200 хил. лв.
- Съгласно предварителен договор за продажба сключена на 15 юни 2020, дружеството е постигнало договореност за продажба на притежаван инвестиционен имот в гр. Балчик с преносна стойност към 31 декември 2019 година в размер на 2,053 хил. лв. на цена близка до неговата справедлива стойност към тази дата. Очакванията са сделката да приключи с прехвърляне на имота до края на месец септември 2020 година.
- През месец май фондът сключва предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти, намиращи се в гр. Пловдив, гр. Перник и община Аксаково на стойност 6,850 хил. лв. без ДДС Очаква се сделките да бъдат финализирани до 31 юли 2020 година.

#### **VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ, ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ И ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ** изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл. 39, т. 6, т. 7 и т. 8 от ЗС)

Дружеството не притежава клонове и не е придобивало собствени акции.

Дейността на дружеството не предполага използването на разнообразни финансови инструменти. Единствените такива за притежаваните търговски вземания и парични средства, които се следят текущо от ръководството.

#### **VII. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ, С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЕМИТЕНТА КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.** (съгл. т. 1 и т.2 от Приложение № 10).

Като дружество със специална инвестиционна цел, основния продукт, който предлага Премиер фонд АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на недвижими имоти. През представените отчетни периоди не са извършвани реконструкции и модернизации на притежаваните недвижими имоти, поради което дружеството няма доставчици на материали необходими за производство на стоки или предоставянето на услуги. Няма промени в структурата на приходите от дейността през периода.

Дружеството притежава портфейл от активи формирани от различни недвижими имоти находящи се в гр. София, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Балчик и гр. Априлци.

Най-големият клиент на Дружеството с над 10 % от приходите от наем е Компания 1 – 72 хил. лв. (наем на инв. имот град Балчик).

През 2019 година Дружеството е генерирало над 10 на сто от другите си приходи или 2,252 хил. лв. от един контрагент за неспазени условия по договор.

Приходите на Фонда са реализирани изцяло на територията на Р България.

#### **VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ (съгл. т. 3 от Приложение № 10).**

През отчетната 2019 г. в „Премиер фонд” АДСИЦ са сключени следните съществени сделки:

- Придобива нов инвестиционен имот в град София за 1,562 хил. лв.

- Предоставен аванс през месец януари 2019 година за придобиване на специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел в размер на 2,117 хил. лв. и начислена неустойка на продавача по договора към 31 декември 2019 година в размер 2,252 хил. лв., тъй като не са спазени задълженията му по сключения предварителен договор.

#### **IX. 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 2019 г. „Премиер фонд” АДСИЦ 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.

Към 31.12.2019 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2018 г. – 8 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2018 година – 4 хил. лв.)

*Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:*

През отчетната 2019 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 2019 г. „Премиер фонд” АДСИЦ не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

#### **X. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година (съгл. т. 5 от Приложение № 10).**

През отчетната 2019 г. в „Премиер фонд” АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

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

През отчетната 2019 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки, водени извънбалансово.

## XII. 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	8 621 700.00
Хотел, отдаден под наем	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	6 951 400.00
Административна сграда	гр. Балчик, ул. „Черно море“ № 17	2 053 200.00
Промислени сгради	Гр. Русе, Западна промишлена зона	17 815 700.00
Бизнес сгради	Гр. Добрич	6 414 402.00
Земя УПИ	Гр. София, в.з Бояна	1 772 100.00

Във връзка с изискванията на чл. 41, ал. 2, т. 5 от Наредба № 2 на КФН – към края на 2019 г., Дружеството е страна по няколко договора за наем.

Относителният дял на активите към 31 декември 2019 година, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи е 19.76 %.

## XIII. 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.	РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка	Ипотeka
Инвестиционен, придобиване на имот	6 100 000.00	20.10.2023 г.	променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка	Ипотeka

Инвестиционен, придобиване на имот	9 800 000.00	30.01.2020 г. с опция за удължаване с 8 години	РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	3 207 561.20	20.12.2028 г.	EURIBOR плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	1 600 000.00	25.09.2029 г.	РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;	Ипотека
Кредит за оборотни средства	310 000.00	17.04.2020 г.	РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;	Ипотека

Кредитът за оборотни средства е погасен в края на 2019 г.

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

**XIV. 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 отпускарало заеми и не е предоставяло гаранции в полза на други лица.

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

Съгласно решение на Съвета на директорите от 17 май 2019 година, на основание овластяване по чл. 22 и във връзка с чл. 43 от Устава на фонда е взето решение за увеличение на капитала, чрез издаване на нови 1 150 000 бр. обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев всяка и емисионна стойност 10.50 лева на акция. С решение от 12 ноември 2019 година, срокът на подписката е удължен до 10 януари 2020 година.

**XVI. 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.

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

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита текущи задължения по банкови кредити в размер на 11 263 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани предимно с постъпления от сделки свързани с неговата дейност, по които са уговорени плащания през 2020 година, както и постъпления от наеми и други подобни приходи. Същевременно се водят преговори и се очаква да се сключат споразумения за разсрочване след 2020 година на текущи задължения по банкови заеми над 9,000 хил. лв.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал. Развитието и завършването настоящите проекти на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Фонда или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на различни етапи от реализиране на проектите.

## **XVIII. 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. Изграждане на комплекс от „затворен тип“, включващ 16 броя еднофамилни вили. Проектът е с изработен Идеен проект и валидни разрешителни за строеж. След изпълнението на проекта по неговото построяване, Дружеството смята да реализира проекта чрез продажба.
3. Отдаване под наем на целия логистичен парк в град Русе;
4. Отдаване под наем на бизнес сградите в град Добрич.

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

През отчетната 2019 г. в основните принципи на управление на „Премиер фонд“ АДСИЦ не са настъпили промени.

## **XX. 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, обезпечават 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.

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

През отчетния период са настъпили промени в управителните и надзорните органи.  
През месец юни 2019 г. прокуриста на дружеството е освободен от заеманата длъжност.

### **XXII. 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 прокуристът получават фиксирано месечно възнаграждение. През 2019 г. са начислени следните брутни трудови възнаграждения на членовете на СД по договори за управление и контрол ина прокуриста :*

1. Годишно възнаграждение на Антония Стоянова Видинлиева – 6,130 лв.
2. Годишно възнаграждение на Деница Димитрова Кукушева – 6,130 лв.
3. Годишно възнаграждение на Десислава Великова Иванова – 6,130 лв.
4. Възнаграждение до м.06.2019 г. на Евгени Йорданов Ташев – 20,089,00 лв.

Общо през 2019 г. възнагражденията на членовете на съвета на директорите и прокуриста без осигуровки възлизат на 38,479,00 лв.

През годината членовете на одитния комитет са получили 300 лв. брутно възнаграждение.

*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.*

### **XXIII. 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.

**XXIV. ПРИДОБИТИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ И ПРАВТА 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.*

**XXV. 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.

**XXVI. 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.

**XXVII. 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 2019 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.*

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

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

Име, презиме, фамилия: Силвия Душкова Николова  
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Цар Асен № 5  
Телефон: 052 / 653 830  
E-mail: [office@4pr.eu](mailto:office@4pr.eu)

### **XXIX. 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.

### **XXX. 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 подзаконови 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 на 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 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 2019 г. е заверен от Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 27 юни 2019 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“ 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](http://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;

- информация 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 своевременно 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", "з", "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 2019 г. не 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 2019 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционери	Процентно участие към 31.12.2019 г.	Брой акции към 31.12.2019 г.	Процентно участие към 31.12.2018 г.	Брой акции към 31.12.2018 г.	Изменения в %
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	19.48	126 636	-
ДФ С-Микс	9.37	60 900	9.38	61 000	(0.01)
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

4.2. Член 10, параграф 1, буква "з"

*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 заверка 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.

Съветът на директорите се състои от трима членове:

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

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 тангъми 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 2019 г.

През 2019 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, заложи 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 2019 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 2019 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 законите 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 31 май годишен доклад за дейността си;
- и др.

Всички акционери на „Българска фондова борса“ 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.