

**Материали на основание чл.115, ал.7 от ЗППЦК, свързани с дневния ред за провеждане на Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ свикано за 17.07.2019 г. от 10:00 часа в гр. Варна, ул. Цар Асен № 5**

Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ – гр. Варна, на основание чл. 223 от Търговския закон (ТЗ), чл. 115, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и във връзка с чл. 37 от Устава на дружеството, свиква общо събрание на акционерите (ОСА), което ще се проведе на 17.07.2019 год. от 10:00 часа в офиса на дружеството, находящ се гр. Варна, ул. Цар Асен № 5. Поканата на ОСА ще бъде обявена в Търговския регистър и оповестена по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Регистрацията на акционерите или техните пълномощници започва в 09:00 часа и завършва в 10:00 часа в деня на провеждане на общото събрание. При липсата на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, ОСА ще се проведе на 01.08.2019 год. от 10:00 часа на същото място и при същия дневен ред и ще се счита за законно независимо от броя на представените акции.

**Дневен ред и проект за решения:**

1. Приемане на промени в Устава на Дружеството; проект за решение – ОСА приема следните промени в Устава на Дружеството както следва:

**а/ Създава нови ал. 4 към чл. 8:**

Чл. 8. (4) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

**б/ Променя чл. 10, ал. 4 и създава нови ал. 5 и ал. 6:**

Чл. 10. (4) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(5) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**в/ Създава се нов раздел със следното съдържание:** ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА “ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а ОТ ЗДСИЦ.

**ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.10а ( Нов- .....2019 г.)** С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на Дружеството, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(1) Правилата, имат за цел да регламентират:

1.Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.

2.Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:

2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.

2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;

2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол .

2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

3.Идентификация, анализ, оценка и видове риск.

4.Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване .

(2) В "Премиер фонд" АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

## ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

**Чл.106 ( Нов- .....2019 г.)** Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска включва:

1.Съвет на директорите.

2.Лицето представляващо и управляващо дружеството;

3.Служители, работещи по договор в дружеството.

4.Одитен комитет

5.Обслужващо дружество.

(2) Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в дружеството, има за цел ясно и точно разпределение и разделяне на отговорностите между всички звена в дружеството и ограничаване на движението на информацията вътре в дружеството.

(3) Разпределението на функциите и отговорностите съгласно установените от дружеството правила за вътрешна организация предвиждат строго определяне на нивото на компетентност на всяко лице, което работи по договор за дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното управление, свързани със системите в дружеството (система за съхраняване на документацията, система за водене на отчетност, вкл. счетоводна такава, система за изпълнение на дейностите на дружеството съгласно притежавания лиценз и цялостната система на организация в дружеството) .

(4) Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

**Чл.10в (1) ( Нов- .....2019 г.)** Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

1.Приема правила за управление на риска и следи за тяхната актуализация.

2.Най-малко веднъж годишно приема и оценява правилата, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в правилата.

3.Независимо от изискването на т.2 от настоящия член, СД приема изменения и допълнения в правилата при констатиране на необходимост от това.

4. Установява конкретни параметри и лимити, които да позволяват на дружеството да оперира със съответната автономност и да извършва сделки на вътрешните пазари, както и определя пределно допустимите нива по основните видове риск, с оглед да не се подлага дружеството на неприемливи рискове.

5. Оторизира длъжностни лица, с правото да разрешават надвишаване на индивидуално установените лимити за сключване на сделки и нивата на риск, когато те са основателни, като определя граница на допустимото превишение, както и случаите и условията за това;

6. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;

7. Контролира рисковите фактори за дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;

8. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

**Чл.10г ( Нов- .....2019 г.)** Представляващият и управляващият дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

1.Организира работата по правилното прилагане на приетите от СД Правила за управление на риска.

2. Следи за съответствие на приетите правила и процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, използвани от съответните служители и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността им

3. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.

4.Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска.

5. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.

6. Следи за съответствие на използваните от съответните служители процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.

7. Вземат решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

8. Определя лицата, отговорни за разработването на собствени модели за управление на риска, тогава когато дружеството реши да не се прилагат общоприети модели за оценка на риска.

**Чл.10д ( Нов- .....2019 г.)** Служители, работещи по договор в дружеството, участват в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на служебните си задължения следят за възникването, респ. наличието на евентуални рискове и своевременно информират своите преки ръководители при установяването на такива.

**Чл.10е ( Нов- .....2019 г.)** Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се подпомага откриването и решаването на проблеми свързани с установяването на рисковете за дружеството посредством участието и приноса на всички служители.

**Чл.10ж ( Нов- .....2019 г.)** Одитният комитет участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на правомощията си по чл. 108 от Закона за независимия финансов одит следи за възникването, респ. за наличието на евентуални рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

**Чл.10з( Нов- .....2019 г.)** Обслужващото дружество участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на дейността си следи за възникването, респ. за наличието на евентуалните рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

## СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

**Чл. 10и (1) ( Нов- .....2019 г.)** Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на Дружеството могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както

и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АД СИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;

4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на дружеството във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на Дружеството, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

## **ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК**

**Чл.10й (1) ( Нов- .....2019 г.)** Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на Дружеството съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на Дружеството извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявяването им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Чл. 10к (1) ( Нов- .....2019 г.)** Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на Дружеството събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на Дружеството прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) Стадиите в процеса по анализ на риска, подробно описани в предходната алинея, следва да бъдат документирани.

**Чл. 10л (1) ( Нов- .....2019 г.)** Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на Дружеството представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Извършената оценка и отчетените фактори при конкретно решение за участие/създаване на специализирано дружество следва да бъдат документирани.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**Чл. 10м (1) ( Нов- .....2019 г.)** По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на Дружеството идентифицира два вида несистематичните рискове, а именно: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

(2) При участие в специализирано дружество, ръководството на Дружеството идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- а) Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- б) Намаление на равнището на наемите;
- в) Увеличаване на цените на строителството;
- г) Повишение на застрахователните премии;
- д) Забава при придобиването на имоти;
- е) Неликвидни инвестиции;
- ж) Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- з) Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- и) Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- к) Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- л) Непокрити от застраховки загуби;

(3) При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, ръководството на Дружеството идентифицира следните общофирмени рискове:

- А) Зависимост на дружеството от ключов персонал;
- Б) Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
- В) Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
- Г) Валутен риск;
- Д) Кредитен риск;
- Е) Лихвен риск;
- Ж) Ликвиден риск;
- З) Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- И) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
- К) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
- Л) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество.
- М) Нормативен риск - вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешно-дружествените документи;
- Н) Репутационен риск - възможността от негативни публикации и изявления в средствата за масова информация, електронните медии и др., касаещи дружеството и специализираните дружества, верни или неверни, което да доведе до намаление на клиентската база, приходите или до завеждане на съдебни дела;
- О) Пазарен риск - рискът от загуби, възникващи от неблагоприятни движения в пазарните цени на недвижими имоти, наеми, суровини, материали, стоки и услуги.

**Чл. 10н (1) ( Нов- .....2019 г.)** Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на дружеството има решаваща роля при

осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

(2) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на "ПРЕМИЕР ФОНД" АД СИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и

б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

(4) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 10о ( Нов- .....2019 г.)** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

**Чл. 10п (1) ( Нов- .....2019 г.)** Определянето на допустимите нива на риск се извършва въз основа на следните критерии, свързани с идентификация на рисковете и оценка на честотата, както и със степента им на въздействие, а именно:

А) Пазарна възвращаемост и риск за съответния клас имоти, в които инвестира дружеството;

Б) Пазарни наеми за съответния клас и вид недвижими имоти;

В) Публикувани от надеждни източници средни стойността на незаети площи за съответните класове имоти;

Г) Локация и качество на конкретните имоти;

Д) Данъчен режим и ниво на задължителни такси;

Е) Ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;

Ж) Възможности за диверсификация.

(2) Въз основа на посочените критерии, рисковете се категоризират на приемливи или неприемливи, съобразно пазарното ниво на възвращаемост и риска за съответния клас имоти.

## ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА

**Чл.10р (1) ( Нов- .....2019 г.)** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на Дружеството в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.

(2) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки.

Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а/избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето и с атернативна.

б/намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

в/намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

г/прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

д/предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

Ограничителните мерки се одобряват от лицата по чл.3 .

Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

**Чл.10с ( Нов- .....2019 г.)** Определените мерки за ограничаване на риска, оценката на остатъчния риск след приемане на ограничителните мерки и приетите допустими нива на риска следва да бъдат документирани.

**г/ Изменя чл.22, ал.2:**

**чл. 22. (2)** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ Дружеството може да увеличи своя капитал по реда и при условията на чл. 112 от ЗППЦК.

**д/ Изменя чл.25, ал.1:**

**Чл. 25. (1)** Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект.

**е/ Изменя чл. 36, ал. 1:**

**Чл. 36. (1)** Решенията по чл. 31 ал. 1 от Устава се вземат, само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от „Централен депозитар“ АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от общото събрание.

**ж/ Изменя чл. 37, ал. 2:**

**Чл. 37. (2)** Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представения капитал, с изключение на случаите, при които законодателството или настоящия устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

**з/ Изменя чл. 40, ал. 3 и създава нова ал. 6:**

**Чл. 40. (3)** Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

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

**(6)** За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование, свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

**и/ Изменя чл. 42, ал. 2 и създава нова т. 12 към чл. 42, ал. 2; изменя чл. 43 ал. 1 и чл. 44:**

**Чл. 42. (2)** Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.
12. Взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ при прилагане разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК

**Чл. 43. (1)** В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

**Чл. 44.** В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

**й/ Изменя чл. 45, ал.2**

**Чл. 45. (2)** Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 2, б. „б“ от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

**к/ променя чл. 56 и създава ал. 5 – ал. 9:**

(5) За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(6) В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(7) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(8) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(9) Информацията по ал. 8 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

**л/ Променя чл. 64 и създава нови ал. 3 и ал. 4:**

(3) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

**м/ Променя чл. 65, ал. 1 и ал. 2:**

**Чл. 65. (1)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, които секюритизират активи от същия вид.

(2) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

Поканват се всички акционери на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ да вземат участие в работата на ОСА, лично или чрез редовно упълномощен представител. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар към 04 юли 2019 год. - 14 дни преди датата на Общото събрание и съгласно списък, предоставен от последния. Общият брой на акциите на



„ПРЕМИЕР ФОНД“ АД СИЦ към датата на решението за свикване на ОСА е 650 000, всяка една от тях с право на един глас. Всички акционери са с равни права за участие в Общото събрание. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел, могат след обявяване в Търговския регистър на Поканата да включат и други въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание лицата по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Акционерите имат право да поставят въпроси по време на ОСА.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството със специална инвестиционна цел може да се упражни и преди датата на Общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, електронна поща или куриер, съгласно Правилата за гласуване чрез кореспонденция на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АД СИЦ, които са поместени на Интернет страницата на дружеството: [www.4pr.eu](http://www.4pr.eu).

Регистрацията на акционерите и техните пълномощници започва в 09:00 ч. на 17.07.2019 г. на мястото на провеждане на Общото събрание. Акционерите - юридически лица се представляват от законните им представители, които се легитимират с удостоверение за актуална регистрация и документ за самоличност. Акционерите - физически лица се легитимират с документ за самоличност. Пълномощниците на физическите и юридическите лица трябва да са упълномощени с изрично пълномощно за конкретното Общо събрание, отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и актовете по прилагането му. Образец на пълномощно е приложено към материалите на ОС. Упълномощаване по електронен път се допуска, само ако пълномощното е подписано с квалифициран електронен подпис и е получено в дружеството със специална инвестиционна цел не по-късно от деня, предхождащ датата на Общото събрание, на адрес [office@4pr.eu](mailto:office@4pr.eu). Всички представени документи, които са на чужд език трябва да бъдат съпроводени с превод на български език.

При липса на кворум, на основание чл. 227 ТЗ, заседанието на Общото събрание ще се проведе от 10:00 ч. на 01.август.2019 г., на същото място, при същия дневен ред, и при същите изисквания за участие и процедура по регистрацията.

Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на следния адрес: гр. Варна, район Одесос, ул. Цар Асен № 5, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 часа, както и на Интернет страницата на дружеството със специална инвестиционна цел [www.4pr.eu](http://www.4pr.eu) и при поискване им се предоставят безплатно.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

  
Деница Кукушева



  
Антония Видинлиева