

"ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ

Проспект

за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с ISIN КОД BG2100037253, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД PREMIERFOND/VARBD 20331028

10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка и емисионна стойност 1 000 евро

Инвестиционен Посредник



04.12.2025 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ съдържа цялата информация за Емитента необходима за взимане на инвестиционно решение, включително основните рискове свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №...../.....г.

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ 10 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

Проспектът е изготвен в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129 и в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на " ПРЕМИЕР ФОНД " АДСИЦ е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24 параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 16 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация, посочена в Приложение № 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни

във финансовите отчети, а регистрираните одитори на емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Гарантът отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и на Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент:	„ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ
Адрес:	гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2
Телефон:	++359 52 653 830
Интернет страница:	https://4pr.eu/bg/
Електронна поща:	office@4pr.eu
Лице за контакт:	Деян Иванов
Инвестиционен посредник:	„АВС Финанс“ АД
Адрес:	гр. София, бул. Тодор Александров 117
Телефон:	+359 88 988 2245
Интернет Страница:	www.abc-finance.eu
Електронна поща:	info@abc-finance.eu
Лице за контакт:	Наталия Петрова – Прокурист

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българската фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на емитента „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ (<https://4pr.eu/bg/>) и на интернет страницата на „АВС Финанс“ АД (www.abc-finance.eu).

Някои от понятията, използвани в този Проспект, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, имат следното значение:

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ

„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** – ИП

„АВС Финанс“ АД

„Проспектът“ – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на

ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 10 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – ИП “АБВ Инвестиции” ЕООД, ЕИК 121886369

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

УС - Управителен съвет

Съдържание

1. РЕЗЮМЕ.....	13
Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите.....	13
Раздел В – Основна информация за емитента.....	13
Раздел С – Основна информация за ценните книжа.....	16
Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар	19
2.РИСКОВИ ФАКТОРИ	20
2.1.Систематични рискове:	20
Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.	27
2.2.Несистематични рискове	27
2.3.Рискове свързани с характера на ценните книжа	30
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	36
3.1. Отговорни лица.....	36
3.2. Законово определени одитори	38
3.3. Рискови фактори.....	38
3.4. Информация за емитента.	38
3.4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента.....	38
3.4.2. Данни за Емитента.....	38
3.5. Преглед на стопанската дейност.....	39
3.5.1. Основна дейност.....	39
В този контекст дружеството ще прилага по-засилен контрол върху контрагентите и договорните отношения, с цел да бъдат избягвани временни ликвидни затруднения и да се осигури навременно обслужване на задълженията по настоящата и бъдещи облигационни емисии. По този начин ръководството счита, че „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ ще поддържа по-високи ликвидни буфери и ще гарантира финансова стабилност и предвидимост на паричните потоци при реализацията на своята инвестиционна стратегия.	42
3.6. Информация за тенденциите	45
3.6.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта	45
3.6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година	47

3.7. Прогноза или оценка на печалбата.....	48
3.8. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав.....	48
3.8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи	49
3.9. Мажоритарни акционери	50
3.9.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол	50
3.9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.	51
3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента	51
3.10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети.....	51
3.10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация	53
3.10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините.....	53
3.10.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите	56
3.10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани	56
3.10.3. Правни и арбитражни производства	56
3.10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	56
3.11. Нормативно изискуеми оповестявания	56
3.12. Договори от съществено значение	58
3.13. Налични документи.....	58
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 16 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	59
4.1 Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган	59
4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа).....	61
4.3 Съществена информация.....	61
4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането	61
4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	61
4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия.....	65

4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)	65
4.4.2 Валута на емитираните ценни книжа	65
4.4.3 Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	65
4.4.4 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	65
4.4.5 Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.	67
4.4.6 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.....	71
4.4.7 Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.....	71
4.4.8 Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	72
Промени в условията на облигационния заем:	75
Параметри, подлежащи на промяна	76
Предпоставки и условия за извършване на промени	77
Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение	77
4.4.9 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва.....	78
4.4.10 Падеж.....	82
4.4.11 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността	83
4.4.12 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство	83
Предложено е на първото Общо събрание на облигационерите, което ще се проведе на 25.11.2025 г. на адреса на управление на Емитента да бъде потвърден изборът на довереник на облигационерите.....	88
4.4.13 Дата на емитиране	88
4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....	88
4.5.1 Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.....	88
4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането	88

4.5.1.2	Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	89
4.5.1.3	Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми	89
4.5.1.4	Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.....	89
4.5.1.5	Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	90
4.5.1.6	Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.	91
4.5.1.7	Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване.....	91
4.5.1.8	Обща сума на емисията/ предлагането.....	91
4.5.2	План за разпространение и разпределение	91
4.5.3	Цена	91
4.5.3.1	Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа	91
4.5.3.2	Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.....	91
4.5.4	Пласиране и поемане.....	91
4.5.4.1	Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането.....	91
4.5.4.2	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	92
4.5.4.3	Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането	92
4.5.4.4	Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.....	92
4.6	Допускане до търговия и организация на посредничеството	92
4.6.1	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатление, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.....	92

4.6.2 Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия.....	93
4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа	95
4.6.4 Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия	95
4.6.5 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	95
4.7 Допълнителна информация	95
4.7.1 Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали	95
4.7.2 Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме.....	95
4.7.3 Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга.....	96
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)	96
5.1 Същност на гаранцията	96
5.2 Обхват на гаранцията	97
5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице	98
5.3.1. Отговорни лица	98
5.3.2. Законови определени одитори	98
5.3.3. Рискови фактори	99
5.3.4. Информация за Застрахователя	102
5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите	103
5.3.6. Организационна структура	107
5.3.7. Прогнозни печалби	107
5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи	107
5.3.9. Мажоритарни акционери	110
5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта.....	111
5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта	126
5.4 Налични документи	127
6. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КЪМ ЧЛ. 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 9.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР (ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В ПРОСПЕКТА НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ)	127

6.1 Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал 128

Източниците на финансиране на дейността на дружеството са собствения и привлечения капитал. Не е определен максимален размер на привлечените средства от Емитента спрямо стойността на собствения му капитал. За финансиране на своите инвестиции дружеството използва и средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното и последващите увеличения на капитала. „Премиер Фонд“ АДСИЦ използва и привлечен капитал в рамките на закона за финансиране на дейността си. 128

Съветът на директорите на дружеството се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти и инвестиции в дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от придобитите имоти, чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска. 128

6.2 Ограничения в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти; видове вземания, относителен дял на различните видове вземания от общо придобитите вземания, допустими обезпечения на вземанията), политика на инвестиране на свободните средства. 129

6.3 Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи 129

6.4 Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти, съответно вземания. 130

6.5 Информация за придобитите недвижими имоти 131

6.5.1 За дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти 131

6.5.1.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти..... 131

6.5.1.2 Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти;..... 132

6.5.1.3 Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;..... 132

6.5.1.4 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти; 134

6.5.1.5 Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти; 134

6.5.1.6 посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори; . 134

6.5.1.7 Последно изготвената оценка на недвижимите имоти, включваща: 135

6.5.1.8 относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда	143
Към 30.09.2025 г. Дружеството отдава под наем следните собствени недвижими имоти:	143
6.6 Данни за банката депозитар	143
6.6.1 Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница	143
6.6.2 Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност	144
6.6.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.....	144
6.7 Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	145
6.7.1 Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница	145
6.7.2 Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.....	145
6.7.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му.	146
6.8 Данни за оценителите на недвижимите имоти.....	148
6.8.1 Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в Проспекта	148
6.8.2 Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.....	148
6.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството	149
6.9.1 Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел.....	149
6.9.2 Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.....	150
Методът на определяне на възнаграждението на третото лице по чл. 27, ал. 4 е посочен в договора между него и Емитента и е описан в т. 6.7.3. от настоящия раздел 6 на този Проспект.	150
6.10 Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/ притежава ..	150
6.10.1 Правноиндивидуализиращи данни (наименование, правноорганиза-ционна форма, седалище и адрес на управление, електронен адрес, интернет страница, представляващи, регистърни данни и др.) за специализираното дружество; процентно съотношение на участието на дружеството със специална инвестиционна цел в капитала на специализираното дружество; процентно съотношение на инвестицията в	

специализираното дружество към активите съгласно последния изготвен и публикуван отчет за финансовото състояние на дружеството със специална инвестиционна цел; абсолютна стойност на инвестицията в специализираното дружество към датата на придобиването; съществените условия и параметри на сделките, сключени по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, с които е извършено учредяването/придобиването на специализираното дружество	150
6.10.2 Информацията по т. 6.5.1 за придобитите от специализираното дружество недвижими имоти	151
6.11 Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 от Приложение № 1 от Наредба № 2 за тези имоти	151

1. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

А.1 Наименование и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа.

Емитент на облигациите е "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ. Облигациите са с ISIN код BG2100037253, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД PREMIERFOND /VARBD 20331028.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента

"ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 148006882, с LEI код 8945008F0KZ4CMXJ7563. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5, ет.2, Телефон: +359 52 653 830, Електронна поща: office@4pr.eu , Интернет страница: <https://4pr.eu/bg/>.

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник по Емисията на обслужващото дружество

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Тодор Александров” № 117. „АВС Финанс“ АД е вписано в регистъра на Комисията за финансов надзор под № РГ – 03-0230 от 12.01.2009 г., електронна поща: info@abc-finance.eu.

А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, одобрил Проспекта.

Комисията за финансов надзор. Адрес: гр. София, 1000, район Оборище, ул. “Будапеща” № 16; тел.: +359 2 9404 999, интернет страница: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg.

А.5 Дата на одобрение на Проспекта

Проспектът е одобрен от КФН наг. с Решение № на КФН.

А.6 Предупреждения

Настоящото резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение взето да се инвестира във облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително и на всички документи, които са част от него. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюме, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части от Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестиран в съответната емисия облигации. Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел В – Основна информация за емитента

В.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

"ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 148006882, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2, LEI код 8945008F0KZ4CMXJ7563.

Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон (ТЗ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), ЗАКОН за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

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

Според доклада за неговата дейност, част от консолидиран финансов отчет, към 30.09.2025 г. в дружеството няма физически лица, които да притежават пряко над 5% от капитала му. Юридически лица, които пряко притежават дял над 5% са „Нео Лондон Капитал“ АД с 51.42% и УПФ „ЦКБ-Сила“ с 6.83%. Мажоритарният собственик е „Нео Лондон Капитал“ АД, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под № 203039149. Акциите на „Нео Лондон Капитал“ АД се търгуват на „Българска фондова борса“ АД. Информацията по предходното изречение е актуална и към датата на изготвяне на този Проспект.

Членове на Съвета на директорите са: Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите, Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета и Изпълнителен директор на дружеството, и Десислава Великова Иванова – Член на съвета на директорите. Дружеството се представлява пред трети лица от Антония Стоянова Видинлиева – изпълнителен директор.

Одитор на Емитента е: „Грант Торнтон“ ООД – одиторско дружество, с регистрационен номер 032. Регистриран одитор, отговорен за одита е Диян Ганчев - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0863 , като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул."Княз Борис I" № 111, ет.5, офиси 11 и 12.

В.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г., и неодитирания консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2025 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети.

Информацията в долните таблици е извлечена от Форми на финансови отчети, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” на Комисията за финансов надзор.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.
ЕВИТ (оперативна печалба)	805	1 605	1 660
ЕВИТДА (печалба преди данъци лихви и амортизация)	908	1 683	1 822
Приходи	7 990	5 562	3 498

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.
Общо Активи	68 530	73 837	73 107
Собствен Капитал	20 452	20 343	20 056
Общо Пасиви	48 078	53 494	53 051
Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)	3.35	3.63	3.65

Коефициенти

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни	2024 г. консолидирани одитирани данни	2023 г. консолидирани одитирани данни
Пасиви/активи	70.16%	72.45%	72.57%
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/разходи за лихви) на база последните 12 месеца назад	1.30	1.22	1.15
Текуща ликвидност	0.76	0.80	0.04
Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.	47 884	53 328	52 389
Коефициент на задлъжнялост(свкупни пасиви/свкупен собствен капитал)	2.35	2.63	2.65

Консолидиран отчет за паричните потоци

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 983	9 250	6 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	1 662
Нетни парични потоци от финансова дейност	(5 955)	(9 746)	(7 892)

Проформа финансова информация

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

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

В одиторския доклад към годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г., е изразено мнение, според което консолидираният финансов отчет към 2024 г. представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Емитента към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

В одиторския доклад към годишен консолидиран финансов отчет за 2023 г., е изразено мнение, според което консолидираният финансов отчет към 2023 г. представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Емитента към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

В.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

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

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента

- Макроикономически риск;
- Военен конфликт в Украйна;
- Политически риск;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск.

Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл

- Бизнес риск;
- Ликвиден риск;
- Кредитен риск.

Раздел С – Основна информация за ценните книжа

С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа на ценните книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN КОД BG2100037253, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД PREMIERFOND /VARBD 20331028.

Облигациите от Емисията са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 евро. Броят на облигациите е 10 000. Срокът на емисията 8 години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията 28.10.2033 г.

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 1 000 000 (един милион) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (28.04.2026 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при

изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Описание на правата свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номинална стойност на притежаваните облигации;
2. Право на вземане на лихви по притежаваните облигации;
3. Предимствено право на удовлетворение при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите и преди необезпечени кредитори. При несъстоятелност на дружеството, облигационерите ще се удовлетворят преди необезпечените кредитори, само ако вземанията им са обезпечени със залог или ипотека, но не е със застраховка.
4. Право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност:

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-Емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери. Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданския процесуален кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20251103135933, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%

годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 28.04.2026 г., 28.10.2026 г., 28.04.2027 г., 28.10.2027 г., 28.04.2028 г., 28.10.2028 г., 28.04.2029 г., 28.10.2029 г., 28.04.2030 г., 28.10.2030 г., 28.04.2031 г., 28.10.2031 г., 28.04.2032 г., 28.10.2032 г., 28.04.2033 г., 28.10.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 28.04.2029 г., 28.10.2029 г., 28.04.2030 г., 28.10.2030 г., 28.04.2031 г., 28.10.2031 г., 28.04.2032 г., 28.10.2032 г., 28.04.2033 г., 28.10.2033 г.

Къде ще се търгуват ценните книжа

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави, пазари на растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД.

С.2 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на Емитента по главницата и/или лихвите по емисията
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Ценови и лихвен риск
- Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
- Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

С.3 Гаранции, свързани с ценните книжа

"ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 874 726.02 евро. Срокът на полицата е до 23:59 ч. на 28.12.2033 г.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51. Телефон: +359 2 981 13 40, електронна страница: www.armeec.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е:

застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

На „ЗАД Армеец“ е присъден кредитен рейтинг от ВВВ със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. „ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информацията относно обезпечавашата страна.

Основна финансова информация относно лицето, гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2024 г. и 2023 г. и неодитирания междинен отчет към 30.09.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Печалба/загуба от оперативна дейност	26 765	38 128	52 555
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Печалба/загуба за периода	13 465	11 634	10 826

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	323 396	318 753	243 666
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен собствен капитал)	2.39	2.60	2.44

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	44 715	49 325	35 306
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(2 635)	(8 481)	(11 056)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(8 731)	(9 266)	(3 070)

Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:

Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец“ АД са:

Застрахователен риск: Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви.

Пазарен риск: представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност на търгуемите пазарни инструменти в следствие на бъдещи промени в пазарните условия.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 21 784.77 евро или 2.18 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро, представляват 0.22 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Емитентът "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект:

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 28.10.2025 г. Дружеството успява да пласира 10 000 облигации от първоначално предложените 10 000 облигации. Всичките средства ще бъдат използвани, както следва:

- За придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
- За погасяване на задължения, включително тези възникнали при пласиране на облигационната емисия;

Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на Проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия.

Нетна стойност на постъпленията от емисията съгласно чл.7, параграф 8, буква в), подточка „i“ от Регламент (ЕС) 2017/1129.

- Разходите свързани с частното предлагане са в общ размер на 12 783.98 лв.
- Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:
- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 1000 лв.
 - Такса към КФН за одобрение на Проспект – 15 823.32 лв.
 - Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД – 13 000 лв.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 42 607.23 лева.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 9 978 215.23 евро

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

На "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

2.РИСКОВИ ФАКТОРИ**2.1.Систематични рискове:**

Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние.

- Макроикономически риск;
- Военен конфликт в Украйна;

- Политически риск;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в Еврозоната;
- Инфлационен риск; Риск от безработица;
- Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия

✓ **Макроикономически риск**

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

В Пролетната макроикономическа прогноза (2025 г.) Министерството на финансите очаква растежът на икономиката да се ускори до 3% през 2025 г., подкрепен от публичните разходи, а през 2026 г. намалението на публичните инвестиции да доведе до забавяне на растежа на БВП до 2.5%. В последствие в периода 2027 - 2028 г. се очаква икономически растеж в рамките на 2.4 – 2.2% като забавянето е в синхрон с динамиката на външната среда.

През 2024 г. българската икономика регистрира ръст на заетостта от 1.1%, който бе повлиян най-вече от увеличаването на броя на заетите в услугите и строителството. Прогнозата за следващите години е заетостта да продължи да нараства, макар и със забавени темпове. Коефициентът на безработица се очаква да претърпи минимални промени въпреки прогнозираното нарастване на заетостта. За 2025 г. се очаква стойността на показателя да намалее до 4.1% (от 4.2% през 2024 г.), а към края на прогнозния период (2028 г.) да намалее минимално до 4.0%.

Запазват се рисковете пред прогнозата по линия на влошената геополитическа обстановка, с възможни отрицателни ефекти от несигурността и разрастване на протекционистките политики върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини с потенциални ефекти върху международните цени и/или глобалните вериги за доставки. Новата администрация на САЩ предприе политика на повишаване на митата при вноса на стоки. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много по-голямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС.

Според прогнозите на БНБ растежът на реалния БВП е да се ускори до 2.8% през 2025 г., като ускорението ще е движено от по-високи публични разходи. В същото време очакваното забавяне в растежа на доходите ще доведе до по-слабо нарастване на потреблението на домакинствата. Ръстът на БВП през 2026 г. се очаква да достигне 3.0%., воден от подобрене във вътрешното търсене и от растеж на публичните инвестиции, главно по линия на плана за възстановяване и устойчивост.

Очакванията са растежът на ЕС да остане слаб и през 2025 г. След като икономиката на Съюза едва избегна рецесия през 2023 г. и реализира минимален растеж от около 0.5% през 2024 г., перспективите за 2025 г. остават предпазливи. Според пролетната икономическа прогноза на Европейската комисия, икономическият растеж на ЕС се очаква да достигне 1.1% през 2025 г., докато в еврозоната той ще бъде около 0.9%. За 2026 г. се предвижда ускорение до 1.5% за ЕС и 1.4% за еврозоната. Темповете остават по-ниски от историческите средни стойности, като ревизиите надолу се дължат основно на продължаващата слабост на германската икономика, бавното възстановяване на промишлеността и ограничаваната външна търговия. Въпреки това, очаква се умерено подобрене през 2026 г., подкрепено от постепенното намаляване на инфлацията, облекчаване на финансовите условия и стабилизиране на частното потребление.

В прогнозата на Европейска комисия от пролетта се предвижда растеж на БВП през 2025 г. от 2,0% в България, а за 2026 г. се очаква растежът да се ускори до 2.1%. Годишната инфлация (ХИПЦ) за България е прогнозирана да бъде 3,6 % през 2025 г., след като през 2024 г. достига около 2,6 %. Очаква се тя да намалее до 1,8 % през 2026 г. Тези данни отразяват корекции надолу спрямо предишни прогнози и се дължат на слабата външна среда, на умерено забавящото се потребление и на повишените рискове за инвестициите. В прогнозата на European Central Bank за еврозоната, се очаква инфлацията да бъде средно 2.0% през 2025г., и 1.6% през 2026 г., като през 2027г. очакванията са инфлацията да се върне към целта от 2.0%. За България, по данни на НСИ, през октомври 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.9 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за октомври 2025 г. спрямо октомври 2024 г. е 5.3%.

✓ **Военен конфликт в Украйна**

Повече от три години след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация. Това допринесе за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Масштабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Предвид развитието на войната и въпреки усилията за мирни преговори, към текущия момент няма изгледи за прекратяване на конфликта в следващите месеци – това изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от

потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

✓ **Политически риск**

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

През последните 3 години политическата конюнктура в страната е белязана от преобладаващата безпрецедентна политическа криза. След поредица от извънредни избори и дълги периоди на служебна власт, през лятото на 2023 г. след трудни преговори между основните политически формации беше сформирано редовно правителство, което да управлява на т.нар. „ротационен принцип“. След неуспешни преговори в управляващото мнозинство през месец Март на 2024 г. за осъществяване на „ротацията“ се стигна до оставка на правителството и насрочване на нови парламентарни избори.

През месец октомври на 2024 г. се проведеха нови парламентарни избори. Резултатите от тях не доведоха до коренна промяна в разпределение на различните основни партии и след дълги преговори беше формирано ново редовно правителство. Въпреки предходното, мнозинството зад новото правителство е крехко и съставено от политически партии с големи различия по отношение на пътя на развитие на страната и начина на постигане на икономически и социални цели, като във връзка с това съществува риск правителството да не изкара пълен мандат, което да доведе до нови парламентарни избори. Предходното е предпоставка за повишаване на съществуващият риск от продължаващо задълбочаване на политическата криза, а при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

След проведените парламентарни избори през месец октомври на 2024 г. след дълги преговори продължили до Януари 2025 г. , на 16.01.2025 България успя да формира редовно правителство с участието на четири партии, с премиер Росен Желязков. Очакванията са това да внесе стабилност в страната, като в началото на 2026 г. България ще се присъедини към Евронзоната.

✓ **Кредитен риск**

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
10.07.2025 г.	Standard & Poor's	BBB+/ BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
24.01.2025 г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
10.07.2025 г.	Fitch	BBB+	F-1 /-	Стабилна
11.07.2025 г.	Scope	A-	S-1	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ **Валутен риск**

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

Съветът на Европейския съюз формално одобри присъединяването на България към еврозоната от 1 януари 2026 г., като фиксира курса 1.95583 лева за 1 евро. Европейската комисия и Европейската централна банка потвърдиха, че страната изпълнява всички конвергентни критерии. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на дружеството.

✓ **Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в еврозоната**

Възможните негативни ефекти от влизането на България в еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адапционни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-свободно. Адапционните разходи се състоят от двойно етиктиране на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

✓ **Инфлационен риск**

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

С присъединяването на България към Еврозоната от 1 януари 2026 г., страната напуска системата на валутен борд, в която левът е фиксиран към еврото на постоянен курс (1 евро = 1.95583 лева). При успешното спазване на критериите за конвергенция (включително ценова стабилност, бюджетен дефицит, държавен дълг, стабилност на лихвите и др.), рискът от постоянно ускоряване на инфлацията остава умерен. Въпреки това – при самото въвеждане на еврото съществува реален риск от временен скок на инфлацията, дължащ се на психологически и технически ефекти при преизчисляване и закръгляне на цените от бизнеси и търговци. Това може да доведе до допълнителен натиск върху потребителските цени, особено в сектори с висока чувствителност — хранителни стоки, услуги, жилищно-комунални разходи. Освен това, присъединяването към Еврозоната може да засили ефекта на конвергенция на ценовите равнища — стремеж на пазарните участници, бизнеси и инвеститори цените в България да се доближат към средните нива в останалите страни от Еврозоната. Това може да доведе до по-бърз ръст на цените в сравнение със ситуацията при лев и валутен борд. На фона на външни шокове — например глобален ръст на цените на енергия, суровини, нарастващи транспортни и логистични разходи, — рискът от натиск върху цените може да се засили, като преходът към еврото улесни по-бързото „пренасяне“ на тези шокове в потребителските цени.

За България, по данни на НСИ, през октомври 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за октомври 2025 г. спрямо октомври 2024 г. е 5.3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.3%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2024 - октомври 2025 г. е 4.1%. За 2024г. средногодишната инфлация е 2.4%.

✓ **Риск от безработица**

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата започне да расте с високи темпове, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

По данни на НСИ, публикувани на 14.03.2025 г., според резултатите, получени от Наблюдението на работната сила, през 2024 година:

Коефициентът на безработица е 4.2 %, или с 0.1 процентни пункта по-нисък в сравнение с 2023 г.;

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години се увеличава с 0.2 процентни пункта в сравнение с 2023 г. и достига 70.9 %;

Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 74.0%, като в сравнение с 2023 г. се увеличава с 0.1 процентни пункта.

По последни данни на НСИ коефициентът на безработица за третото тримесечие на 2025 година възлиза на 3.4%, а общия брой на безработни лица е 104.5 хил. души. Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години през третото тримесечие на 2025 г. е 71.4%, а коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 – 64 навършени години е 73.9 %.

✓ **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

✓ **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите години при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

✓ **Рискове, свързани с изменението на климата и настъпване на форсмажорни събития**

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна и конфликта в Близкия Изток. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social and Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

2.2. Несистематични рискове

– *рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен дружеството може да оказва влияние.*

Рискове, специфични за дружеството са:

- ✓ **бизнес риск** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарният риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ **кредитен риск** – Кредитният риск за „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ произтича основно от възможността контрагентите, наемателите или купувачите на имоти да не изпълнят своевременно своите финансови задължения към дружеството.

Това може да се изрази в забавени или неполучени наемни плащания, отлагане на плащания по продажби на имоти или неизпълнение на договорни условия. За ограничаване на този риск, дружеството прилага стриктна политика по оценка на платежоспособността на своите контрагенти, диверсификация на наемателите и договорни механизми за защита на вземанията, като депозитни гаранции и неустойки. По този начин се цели минимизиране на експозицията към отделни клиенти и осигуряване на стабилен паричен поток, необходим за обслужване на текущите и дългосрочните задължения на дружеството.

- ✓ **специфични рискове за дъщерните дружества** - специфични рискове свързани с дейността за всяко едно от дъщерните дружества на Емитента. Дъщерното дружество на Емитента е следното : - „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД. Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД се състои в 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 и отговаря на инвестиционните цели на дружеството-майка. Основните рискове са в сферата на недвижимите имоти и включват колебания в цените на недвижимите имоти, ниско търсене на наеми или продажби, риск от забавяне на строителни проекти и увеличение на строителните разходи.
- ✓ **управление на капиталовия риск** – Целта от това управление на този риск е свързаната с защитата дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. По този начин ще се позволи да се постига доходност за акционерите и оптимална капиталова структура , за да се намали цената на капитала. В съответствие с останалите в индустрията дружеството контролира поддръжката на капитала си чрез коефициента на задлъжнялост, чрез разделяне на нетните дългове се раделят на собствения капитал. Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база като по този начин се съхранява доверието на собствениците и на пазара като цяло, а това е и предпоставка за развитие на бизнеса на дружеството в бъдеще.
- ✓ **ликвиден риск** – изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ **управленска политика на мениджмънта** – бъдещото развитие на дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския му екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най- бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние;
- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на Проспекта

- Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** – бизнесът на дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този "ключов" персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на дружеството ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем дружеството не поддържа застраховка "ключов персонал";
 - ✓ **риск от възможно осъществяване на сделки между дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните** – съществува риск от осъществяване на сделки между "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ и свързаните с дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в дружеството. До момента всички сделки, сключени между дружеството и свързаните с него лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
 - ✓ **лихвен риск**- политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
 - ✓ **Контрагентен риск**- В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ поддържа взаимоотношения с различни контрагенти. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши плащането в срок, или да не го обслужва изобщо. Емитентът се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга – чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху Емитента, ако такова неизпълнение настъпи. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.
 - ✓ **неетично и незаконно поведение** – риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
 - ✓ **риск от конкуренция в сектора, в който дружеството оперира** – Секторът на недвижимите имоти, в който оперира „Премиер Фонд“ АДСИЦ, се характеризира с висока степен на конкуренция и наличие на множество участници, предлагащи сходни инвестиционни продукти и активи. Бъдещият успех на дружеството ще зависи от неговата способност да остане конкурентоспособно спрямо останалите инвестиционни дружества и фондове чрез по-висока оперативна ефективност, стратегическа гъвкавост и ефективно управление на имотния портфейл.

Конкурентният натиск в сектора изисква от „Премиер Фонд“ АДСИЦ да прилага иновативни подходи при подбора, придобиването и управлението на недвижими имоти, както и да осигурява високо качество на предлаганите обекти с цел привличане и задържане на наематели и инвеститори. Ключов фактор за успех е и поддържането на оптимално ниво на заетост и доходност на имотите, което да гарантира стабилен паричен поток и устойчив растеж на стойността на активите.

- ✓ **валутен риск** – по-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните транзакции на Емитента, същите са деноминирани в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.

2.3.Рискове свързани с характера на ценните книжа

- ✓ **Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията**

Способността на дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Емитента, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Възможното покачване на лихвите в световен мащаб също би се отразило директно на плаващия лихвен процент на настоящата емисия от облигации, което би засилило риска от забава на плащанията по емисията облигации на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ.

На Българска фондова борса АД се е търгувала емисия корпоративни облигации на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ с борсов код – 4PRA; ISIN – BG2100024178. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 26.06.2018 г. Емисията е с 6 месечен купон от 4.50%. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100024178 на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, вече допуснати до търговия е 20 000 броя, всяка с номинал 1 00 евро. Общата номинална стойност на емисията е 2 000 000 евро. По емисията са извършвани амортизационни и лихвени плащания. Всяко амортизационно и лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100024178 е с падеж 15.06.2018 г., като същото е погасено на същата дата. Последващото лихвено плащане с падеж 15.12.2018 г. е погасено на 30.01.2019 г.

Лихвеното плащане с падеж 15.06.2019 г. е погасено на 31.12.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.12.2019 г. е погасено на 31.12.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.06.2020 г. е погасено на 29.09.2020 г. Лихвеното плащане с падеж 15.12.2020 г. е погасено на 29.12.2020 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2021 г. е погасено на 13.08.2021 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.12.2021 г. е погасено на 21.12.2021 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2022 г. е погасено на 30.09.2022 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.12.2022 г. е погасено на 29.12.2022 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2023 г. е погасено на 14.08.2023 г. Плащането по облигационна емисия с ISIN – BG2100024178 с дата 15.12.2023 г. е погасено на 08.03.2024 г. Плащането с падеж 15.06.2024 г. е погасено на 31.07.2024 г. Плащането с падеж 15.12.2024 г. е погасено на 30.12.2024 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 15.06.2025 г. е погасено на 31.07.2025 г. Чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД на 03.11.2025 г., 04.11.2025 г. и 05.11.2025 г., „Премиер Фонд“ АДСИЦ придоби 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100024178. Считано от 18.11.2025 г. е прекратена регистрацията на емисия с ISIN код BG2100024178 на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE на БФБ. Емисията също така е отписана от регистъра на Комисия за финансов надзор. За да избегне бъдеща забава в лихвените и главничните плащания, ръководството на дружеството ще преразгледа и анализира сроковете и условията по договорите с контрагентите си с цел оптимизиране на паричните потоци на дружеството. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи по облигация с ISIN BG2100037253. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

След емитирането на настоящия облигационен заем с ISIN КОД BG2100037253 в размер на 10 млн. евро, част от набраните средства са използвани за възстановяване на аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти. С оглед на прекратените предварителни договори възниква задължение за възстановяване на получените авансови плащания. Това води до временно намаление на ликвидността и паричните средства на Дружеството, но не намалява инвестиционния портфейл, тъй като съответните недвижими имоти остават активи на Емитента. „Премиер фонд“ АДСИЦ запазва собствеността върху имотите и има възможност да сключи нови, икономически по-изгодни договори за продажба, още повече с нарастването на пазарната им стойност особено през тази година, когато се наблюдава значително нарастване в цените на недвижимите имоти в страната. Това създава предпоставки за по-добра позиция при договаряне, като позволява на Емитента да се възползва от актуалната пазарна конюнктура и потенциално реализация на тези си активи на по-високи продажни цени, респективно и по-високи печалби. Прекратяването на предварителните договори и развалянето на сделките, водят до право на „Премиер фонд“ АДСИЦ да получи неустойка, договорена между страните. Получаването на такива неустойки

представлява допълнителен приход, който увеличава финансовия резултат и допринася за общата доходност на Дружеството. Освен това, с оптимизацията на пасивите си дружеството получава възможност за по-дълъг инвестиционен характер за реализация на инвестиционните си имоти, което мениджмънта на дружеството смята за позитив, с оглед продължаващия тренд на нарастване в пазарните стойности на този тип активи.

Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента.

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/ главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (28.10.2025 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 2.126%. В момента лихвената политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) е в процес на нормализация с оглед охлаждането на инфлационните процеси. При евентуални понижения в основните лихвени проценти, с цел стимулиране на европейската икономиката, това би улеснило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-ниско ниво на EURIBOR. От друга страна дружеството би се затруднило при ръст на лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-високата лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се затегне. Инвеститорите трябва да са наясно, че при евентуална ситуация на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.00 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент за заложи минимум и максимум в общия лихвен процент.

✓ **Ценови и лихвен риск**

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че

„приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са в тренд на нормализация и по-скоро в посока на плавно намаление с оглед охлаждането на инфлационните процеси в последните тримесечия, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е намаляващ. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

✓ **Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем**

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

✓ **Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта**

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

✓ **Реинвестиционен риск**

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им,

ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

✓ **Риск от промяна в параметрите на емисията облигации**

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента, замяна на обезпечението, и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите. При замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява обезпечение върху активи в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите. Съгласно т. 10 от сключения договор за застраховка по емисията, при настъпване на застрахователно събитие, Застрахователят е длъжен в срок от 15 работни дни след представяне на всички необходими документи за уреждане на сметата да изплати на довереника на облигационерите застрахователно обезщетение до размера на номиналната стойност на облигационната емисия ведно с натрупаните лихви. При учредена ипотека в полза на облигационерите, при неизпълнение от страна на Емитента съгласно условията на емисията облигации, довереникът на облигационерите по облигационния заем, в качеството си на обезпечен кредитор, има право да се удовлетвори от предоставеното обезпечение, като пристъпи към извънсъдебно изпълнение чрез принудително изпълнение върху ипотекираните недвижими имоти, като ги изнесе на публична продажба по реда на действащото законодателство.

✓ **Ликвиден риск**

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“. Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- финансовото състояние на Емитента.

✓ **Валутен риск**

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

✓ **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При продължаващо нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

✓ **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

✓ **Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори**

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск

в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

3.1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева, представляващ "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, съответно Изпълнителния директор на ИП „АВС Финанс“ АД Филип Инджев и Прокуриста на ИП „АВС Финанс“ АД Наталия Петрова, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Седалището и адресът на управление на ИП „АВС Финанс“ АД са гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров 117.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Деница Димитрова Кукушева, Десислава Великова Иванова и Антония Стоянова Видинлиева, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ са: гр. Варна, п.к. 9000 р-н Одесос, бул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.

Съставител на междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет на дружеството за 30.09.2025 г., е Стела Григорова, служебен адрес – гр. Варна, п.к. 9000 р-н Одесос, бул. „Цар Асен“ № 5.

Съставител на годишния аудитиран консолидиран финансов отчет на дружеството за 31.12.2024 г., е Стела Григорова служебен адрес – гр. Варна, п.к. 9000 р-н Одесос, бул. „Цар Асен“ № 5.

Съставител на годишния аудитиран консолидиран финансов отчет на дружеството за 31.12.2023 г., е Стела Григорова служебен адрес – гр. Варна, п.к. 9000 р-н Одесос, бул. „Цар Асен“ № 5.

Стела Григорова отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети.

Годишните консолидирани финансови отчети на дружеството за 2024 г. и 2023 г. са изготвени съобразно изискванията на МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС) и са аудитирани от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. „Грант Торнтон“ ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032 и се представява от управителя Марий Георгиев Апостолов. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидираните финансови отчети на дружеството за 2024 г. и 2023 г. е Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт-счетоводител с диплома № 0863, член на ИДЕС под № 0863 с адрес гр. Варна, бул. "Княз Борис І" № 111, ет.5, офиси 11 и 12. Телефон: 052 695522. Електронна поща: dganchev@bg.gt.com. Регистрираният одитор носи отговорност за вредите, които могат да произтекат от одитирания от него годишен консолидиран финансов отчет и на Емитента за 2024 г. и 2023 г.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ като Застраховател и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД отговаря солидарно с членовете на съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51“.

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

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);

- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg)

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила настоящия Проспект с решение № /2025 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни. Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Настоящият Проспект е изготвен като опростен Проспект в съответствие с чл. 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

3.2. Законово определени одитори

Консолидираните годишни финансови отчети на дружеството за 2024 г. и 2023 г. изготвени съобразно МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС) са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД – одиторско дружество, с регистрационен номер 032, чрез регистриран одитор Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0863, член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. Варна 9000, бул. "Княз Борис I" № 111, ет. 5, офиси 11 и 12.

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторът е избран след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

3.3. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 Рискови фактори.

3.4. Информация за емитента.

3.4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ , което се изписва на латиница по следния начин: "PREMIER FUND" REIT.

3.4.2. Данни за Емитента

Държава на регистрация

България

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. Варна
Адрес на управление	гр. Варна, р-н Одесос, бул. „Цар Асен“ № 5, ет.2
Дата на учредяване	Дружеството е учредено през Януари 2006 г., а през март 2006 г. е лицензирано от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.
ЕИК	148006882
LEI код	8945008F0KZ4CMXJ7563
Телефон	+ 359 52 653 830
Електронна страница*	https://4pr.eu/bg/
E-mail:	office@4pr.eu
Лице за контакт	Деян Иванов
Внесен капитал	1 799 999 лева
Акции	Вид: поименни, безналични Брой: 1 799 999, с номинал: 1 лв.

**Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.*

3.5. Преглед на стопанската дейност.

3.5.1. Основна дейност

Основния предмет на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Капиталът на дружеството е в размер на 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Дружеството се представлява от Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор

"ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите в състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите

- **Антония Стоянова Видинлиева** – член на Съвета и Изпълнителен директор на дружеството
- **Десислава Великова Иванова** – член на Съвета на директорите.

През отчетния период няма необичайни за дружеството активи, пасиви, приходи, разходи и парични потоци.

Информацията в долната таблица е извлечена от Форми на финансови отчети, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" на Комисията за финансов надзор.

Видно от последния консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. и консолидирания финансов отчет на дружеството за 2024 г. приходите от дейността на дружеството и финансовите приходи са следните:

ВИД ПРИХОД	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.
Приходи от дейността	7 422	3 928	2 025
Продукция	-	-	-
Стоки	-	-	-
Услуги	309	371	1 093
Други	7 113	3 557	932
Финансови приходи в т.ч.	-	1 634	1 473
Приходи от лихви	-	-	-
Приходи от дивиденди	-	-	-
Пол. Разлики от операции с фин. активи и инструменти	568	1 634	1 399
Други финансови приходи	-	-	74
Общи приходи	7 990	5 562	3 498

Посочените в таблицата по-горе данни са взети от подробните форми на финансови отчети, изготвени от Емитента за надзорни цели.

Информация за реализираните от Емитента приходи:

С оглед специфичния предмет на дейност на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством:

- набиране на средства чрез издаване на капиталови и дългови финансови инструменти и инвестиране на набраните парични средства в недвижимите имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти;
- планиране на свободните парични потоци чрез балансиране на дългосрочния капитал и инвестиране на ликвидните средства във финансови инструменти с цел генериране на приходи.

За периода от 31.12.2023г. до 31.12.2024г. се забелязва ръст на приходите от дейността на дружеството. Приходите от положителни разлики с финансови инструменти за същия период нарастват с 235 хил.лв. За периода 31.12.2024 г. до 30.09.2025 г. приходите на дружеството от дейността нарастват с 3 494 хил.лв.

Разбивката на приходите на Емитента е следната:

- Приходите от услуги за всички периоди са формирани от приходи от наеми;
- „Други приходи“ на Емитента за 2023 г. са формирани от приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 850 хил.лв., приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор в размер на 74 хил.лв. и други приходи в размер на 8 хил.лв.;
- „Други приходи“ на Емитента за 2024 г. са формирани от приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 3 000 хил.лв., приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор в размер на 507 хил.лв., други приходи в размер на 3 хил.лв. и приход от възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил.лв.;
- „Други приходи“ на Емитента към 30.09.2025 г. са формирани от приходи от начислени суми с обезщетителен характер в размер на 558 хил.лв. и приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 6 555 хил.лв.;
- „Други финансови приходи“ за 2023 г. са от продажба на дъщерно дружество на Емитента;
- Финансовите приходи на Емитента за 2023 г. в размер на 1 399 хил.лв. са приходи вследствие на промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти;
- Финансовите приходи на Емитента за 2024 г. в размер на 1 634 хил.лв. са приходи вследствие на промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти;
- Финансовите приходи на Емитента към 30.09.2025 г. в размер на 568 хил.лв. са приходи вследствие на промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти;

Стратегията на Емитента е фокусирана върху предмета му на дейност със следните цели, за които е емитиран настоящият облигационен заем:

- За придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
- За погасяване на задължения, включително тези възникнали при пласиране на облигационната емисия;

Дружеството ще се стреми да оптимизира своя инвестиционен портфейл от недвижими имоти след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да бъдат насочени към активи с по-висока доходност и по-добра пазарна ликвидност. След емитирането на облигационния заем в размер на 10 млн. евро, част от набраните средства са използвани за възстановяване на аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти. С оглед на прекратените предварителни договори възниква задължение за възстановяване на получените авансови плащания. Това води до временно намаление на ликвидността и паричните средства на Дружеството, но не намалява инвестиционния портфейл, тъй като съответните недвижими имоти остават активи на Емитента. „Премиер фонд“ АДСИЦ запазва собствеността върху имотите и има възможност да сключи нови, икономически по-изгодни договори за продажба, още повече с нарастването на пазарната им стойност особено през тази година, когато се наблюдава значително нарастване в цените на недвижимите имоти в страната. Това създава предпоставки за по-добра позиция при договаряне, като позволява на Емитента да се възползва от актуалната пазарна конюнктура и потенциално реализация на тези си активи на по-високи продажни цени, респективно и по-високи печалби. Прекратяването на предварителните договори и развалянето на сделките, водят до право на „Премиер фонд“ АДСИЦ да получи неустойка, договорена между страните. Получаването на такива неустойки представлява допълнителен приход, който увеличава финансовия резултат и допринася за общата доходност на Дружеството. Освен това, с оптимизацията на пасивите си дружеството получава възможност за по-дълъг инвестиционен характер за реализация на инвестиционните си имоти, което мениджмънта на дружеството смята за позитив, с оглед продължаващия тренд на нарастване в пазарните стойности на този тип активи. Управлението ще акцентира върху ефективното използване на капитала чрез подбор на имоти с по-кратки срокове за реализиране на възвръщаемостта и по-висок потенциал за генериране на стабилен наеман доход.

В този контекст дружеството ще прилага по-засилен контрол върху контрагентите и договорните отношения, с цел да бъдат избягвани временни ликвидни затруднения и да се осигури навременно обслужване на задълженията по настоящата и бъдещи облигационни емисии. По този начин ръководството счита, че „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ ще поддържа по-високи ликвидни буфери и ще гарантира финансова стабилност и предвидимост на паричните потоци при реализацията на своята инвестиционна стратегия.

Към 30.09.2025 г. Дружеството е страна по следните договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПКСК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;

- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на дружеството:
 - 7 бр. парцели и сграда, находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на дружеството:
 - Земя и 35 бр. сгради, находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети март

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на дружеството:
 - Земя находяща се в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;

- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения:
 - Първа по ред ипотека върху земя и сгради находящи се в гр. Балчик, к.з Двореца
 - Втора по ред ипотека в полза на същата банка-кредитодател върху земя и 35 бр. сгради, находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети март
 - Втора по ред ипотека в полза на същата банка-кредитодател върху 7 бр. парцели и сграда, находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на дружеството:
 - Земя и сгради находящи се в гр. Перник, с Дивотино, с. Ярджиловци и гр. Батановци

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на дружеството:
 - Поземлен имот находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийско

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;

- Размер на кредита – 1 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на дружеството:
 - Земя и 22 сгради, находящи се в с. Яребична /общ. Аксаково/

Върху останалите собствени на Емитента недвижими имоти не са наложени вещни тежести, не са налице облигационни или други противопоставими права на трети лица вписани в регистъра при съответната Службата по вписванията. Към момента на изготвяне на настоящия документ не са сключени договори за кредит от други дружества в групата на Емитента.

3.6. Информация за тенденциите

3.6.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последният публикуван одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след края на третото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект. Настоящата облигационна емисия, която е планирана от мениджмънта, е емитирана на 28.10.2025 г., с оглед на което няма драстични промени във финансовото състояние на дружеството.

От края на последния финансов отчет (30.09.2025г.) Емитентът е бил страна по прекратени предварителни договори с дата 24.10.2025 г., които не са довели до влошаване на финансовото състояние на Емитента и на дружествата от неговата група.

На Емитента не са известни други значителни неблагоприятни тенденции, които биха могли да доведат до необходимост от предсрочно прекратяване на договори, затруднения в изпълнението на проектите или до влошаване на финансовото състояние на Емитента и на дружествата от неговата група.

На Българска фондова борса АД се е търгувала емисия корпоративни облигации на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ с борсов код – 4PRA; ISIN – BG2100024178. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 26.06.2018 г. Емисията е с 6 месечен купон от 4.50%. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100024178 на “ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ, допуснати до търговия е 20 000 броя, всяка с номинал 1 00 евро. Общата номинална стойност на емисията е 2 000 000 евро. По емисията са извършвани амортизационни и лихвени плащания. Всяко амортизационно и лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100024178 е с падеж 15.06.2018 г., като същото е погасено на същата дата. Последващото лихвено плащане с падеж 15.12.2018 г. е погасено на 30.01.2019 г.

Лихвеното плащане с падеж 15.06.2019 г. е погасено на 31.12.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.12.2019 г. е погасено на 31.12.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.06.2020 г. е погасено на 29.09.2020 г. Лихвеното плащане с падеж 15.12.2020 г. е погасено на 29.12.2020 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2021 г. е погасено на 13.08.2021 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.12.2021 г. е погасено на 21.12.2021 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2022 г. е погасено на 30.09.2022 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.12.2022 г. е погасено на 29.12.2022 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2023 г. е погасено на 14.08.2023 г. Плащането по облигационна емисия с ISIN – BG2100024178 с дата 15.12.2023 г. е погасено на 08.03.2024 г. Плащането с падеж 15.06.2024 г. е погасено на 31.07.2024 г. Плащането с падеж 15.12.2024 г. е погасено на 30.12.2024 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 15.06.2025 г. е погасено на 31.07.2025 г. Чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД на 03.11.2025 г., 04.11.2025 г. и 05.11.2025 г., „Премиер Фонд“ АДСИЦ придоби 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100024178. Считано от 18.11.2025 г. е прекратена регистрацията на емисия с ISIN код BG2100024178 на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE на БФБ. Емисията също така е отписана от регистъра на Комисия за финансов надзор. За да избегне бъдеща забава в лихвените и главничните плащания, ръководството на дружеството ще преразгледа и анализира сроковете и условията по договорите с контрагентите си с цел оптимизиране на паричните потоци на дружеството. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи по облигация с ISIN BG2100037253. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

След емитирането на облигационния заем в размер на 10 млн. евро, част от набраните средства са използвани за възстановяване на аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти. С оглед на прекратените предварителни договори възниква задължение за възстановяване на получените авансови плащания. Това води до временно намаление на ликвидността и паричните средства на Дружеството, но не намалява инвестиционния портфейл, тъй като съответните недвижими имоти остават активи на Емитента. „Премиер фонд“ АДСИЦ запазва собствеността върху имотите и има възможност да сключи нови, по-икономически изгодни договори за продажба, още повече с нарастването на пазарната им стойност особено през тази година, когато се наблюдава значително нарастване в цените на недвижимите имоти в страната. Това създава предпоставки за по-добра позиция при договаряне, като позволява на Емитента да се възползва от актуалната пазарна конюнктура и потенциално реализация на тези си активи на по-високи продажни цени, респективно и по-високи печалби. Прекратяването на предварителните договори и развалянето на сделките, водят до право на „Премиер фонд“ АДСИЦ да получи неустойка, договорена между страните. Получаването на такива неустойки представлява допълнителен приход, който увеличава финансовия резултат и допринася

за общата доходност на Дружеството. Освен това, с оптимизацията на пасивите си дружеството получава възможност за по-дълъг инвестиционен характер за реализация на инвестиционните си имоти, което мениджмънта на дружеството смята за позитив, с оглед продължаващия тренд на нарастване в пазарните стойности на този тип активи.

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

На 28.10.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 млн. евро. Привлечените средства са използвани за придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества, с оглед средносрочно и дългосрочно повишаване на приходите и увеличаване на печалбата на дружеството и за погасяване на задължения на Емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Ръководството на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ има стратегически планове за развитието на дружеството чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Стремeжът на Ръководството на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ е инвестициите на дружеството да бъдат насочени към недвижими имоти с висока доходност и потенциал за дългосрочно поскъпване, които да допринасят за увеличаване на приходите и рентабилността. Основната цел на дружеството е да инвестира във финансово обосновани и юридически обезпечени имоти, които да осигуряват стабилен и предвидим паричен поток от наемни и продажни приходи. Чрез диверсифициран портфейл от недвижими имоти в различни пазарни сегменти и географски райони, „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ изгражда устойчива финансова структура, която осигурява самостоятелно покритие на задълженията и стабилност на приходните потоци. Рентабилността на инвестиционната дейност в сектора на недвижимите имоти е планирана така, че да генерира допълнителен финансов ресурс за разширяване на портфейла и укрепване на пазарните позиции на дружеството. Целта е постигане на устойчиво развитие чрез цялостно управление на риска, активен подход към подбора и управлението на имотите и ефективно използване на вътрешно генерираните средства. Преценката на Ръководството относно конкретните инвестиционни намерения се извършва с оглед на пазарната динамика, потенциала за доходност, нивото на ликвидност и очакваната възвращаемост от всеки отделен проект.

Основните събития и рискове в близката година за реализираните на тези цели и намерения за момента остават повишаването цената на привлечения ресурс, високата инфлация и цялостната нестабилна макроикономическа среда, като тази вероятност ще понижава маржовете на печалба и цялостната възвращаемост на инвестициите на Емитента.

3.7. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

3.8. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав

Органите на управление са: Общо събрание на акционерите и избраният от него Съвет на директорите. Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Те участват лично или чрез упълномощен представител. Съветът на директорите на холдинга включва:

Деница Димитрова Кукушева – независим член по смисъла на чл. 116а1, ал. 2 ЗППЦК, председател на Съвета на директорите, служебен адрес: гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5.

Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на дружеството, служебен адрес: гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5.

Десислава Великова Иванова – член на СД, служебен адрес: гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5.

"ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ е с регистриран капитал в размер на 1 799 999 лева, разпределен в 1 799 999 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 1 (един) лев. Акции са неделими. Акции на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към датата на изготвяне на този Проспект Деница Димитрова Кукушева извършва следните дейности значими по отношение на Емитента:

- Няма участие в други управителни органи и не изпълнява ръководни функции в други дружества освен Премиер Фонд АДСИЦ.
- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден Емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой Емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект Антония Стоянова Видинлиева извършва следните дейности значими по отношение на Емитента:

"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" ЕАД, ЕИК 203828597 – представител и член на Съвета на директорите;

"НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД, ЕИК 203039149 - член на Съвета на директорите;

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

Към датата на изготвяне на този Проспект Десислава Великова Иванова извършва следните дейности значими по отношение на Емитента:

"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" ЕАД, ЕИК 203828597 – представител и член на Съвета на директорите;

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

3.8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

На "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на дружеството и техните частни или други интереси.

3.9. Мажоритарни акционери

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

Според доклада за неговата дейност, част от консолидиран финансов отчет, към 30.09.2025 г. в дружеството няма физически лица, които да притежават пряко над 5% от капитала му. Юридически лица, които пряко притежават дял над 5% са „Нео Лондон Капитал“ АД с 51.42% и УПФ „ЦКБ-Сила“ с 6.83%. Мажоритарният собственик е „Нео Лондон Капитал“ АД, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 203039149. Акциите на „Нео Лондонд Капитал“ АД се търгуват на „Българска фондова борса“ АД. Информацията по предходното изречение е актуална и към датата на изготвяне на този Проспект.

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на Проспекта няма физически лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над дружеството. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – ЗППЦК и Търговския закон. Всички акционери на дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ЗППЦК, Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковите на дружеството срещу трети лица.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Правото по тази разпоредба не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1.

Съгласно чл. 118а от ЗППЦК лице, което контролира публично дружество, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху публичното дружество е склонило член на управителните или контролните му органи или негов прокурист да действа или да се въздържа от действие не в интерес на дружеството, отговаря солидарно за причинените на дружеството вреди. В този случай чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК се прилага съответно.

В определени случаи ЗППЦК, съотв. ТЗ предвиждат квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

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

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ в горепосочения смисъл.

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

3.10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният консолидиран годишен финансов отчет на дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2024 г., както и за финансовата 2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (<https://4pr.eu/bg/>). Междинният консолидиран финансов отчет на

дружеството за третото тримесечие на 2025 г., също е оповестен. Финансовите отчети на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети.

Информацията в долните таблици е извлечена от Форми на финансови отчети, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” на Комисията за финансов надзор.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.3
Общо приходи	7 990	5 562	3 498
Общо разходи	(7 881)	(5 275)	(3 287)
Печалба/ (Загуба)	109	287	215

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.
Нетекущи Активи	48 676	48 162	71 986
Текущи Активи	19 854	25 675	1 121
Общо Активи	68 530	73 837	73 107
Собствен Капитал	20 452	20 343	20 056
Нетекущи Пасиви	22 045	21 562	27 652
Текущи Пасиви	26 033	31 932	25 399
Общо Пасиви	68 530	53 494	53 051

Консолидиран отчет за паричните потоци

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани неодитирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани одитирани данни в хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 983	9 250	6 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	1 662
Нетни парични потоци от финансова дейност	(5 955)	(9 746)	(7 892)

Подробна информация с конкретни разбивки на отделните статии, както и останалите финансови отчети на Емитента може да бъде намерена на страницата на Емитента на БФБ (<https://bse-sofia.bg/bg/issuer-profile/PREM/>).

3.10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

3.10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишните консолидирани финансови отчети на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г. и 2023 г. са заверени и одитирани от „Грант Торнтон“ ООД – одиторско дружество, с регистрационен номер 032. Регистриран одитор, отговорен за одита е Диян Костадинов Ганчев - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0863, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. Варна 9000, бул."Княз Борис I" № 111, ет. 5, офиси 11 и 12.

Годишните консолидирани финансови отчети на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г. и 2023 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети. В одиторските доклади не се съдържа квалифицирано мнение.

“Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.”

Ключовите одиторски въпроси, съдържащи се в одиторските доклади към консолидираните финансови отчети за 2024 г. и за 2023 г. са цитирани в изложението по-долу:

„Ключов въпрос при одита на консолидирания финансов отчет на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ за 2023 г. включва:

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Пояснения 7.1 от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 61 404 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Предоставените аванси по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти към 31 декември 2023 г. са в размер на 1 550 хил. лв. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. е в размер на 1 399 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестирането в недвижими имоти е основна дейност на Групата и представляват 83.99% от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.	- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост; - анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация; - процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.
--	---

„Ключов въпрос при одита на консолидирания финансов отчет на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ за 2024 г. включва:

Оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти	
Пояснения 7.1, 7.3, 7.5 от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Както е представено в пояснения 7.1, 7.3 и 7.5 към консолидирания финансов отчет, към 31 декември 2024 г. Групата отчита инвестиционни имоти, оценени по модела на справедливата стойност в размер на 47 010 хил. лв. и инвестиционни имоти, държани за продажба, с балансова стойност в размер на 25 479 хил. лв.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и на инвестиционните имоти, държани за продажба се определя от ръководството въз основа на оценки, изготвени от независими лицензирани оценители, използвайки пазарни данни и допускания, които пазарните участници биха използвали при оценяване на подобни активи.

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е отчетена нетна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 634 хил. лв.

С оглед на съществеността на тези активи за отчета за финансовото състояние на Групата (98.17%) от общите активи и високата степен на използвана субективна преценка при оценката на тяхната справедлива стойност, тази област бе определена от нас като ключов одиторски въпрос.

По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- Преглед и оценка на счетоводната политика, прилагана за класифициране и оценяване на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба;
- придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба;
- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;
- оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост;
- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;
- проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация;
- процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти;
- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания

	финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.
--	--

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

Няма друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.

3.10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани

В Проспекта са използвани финансови данни, извлечени и от междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г., които не са одитирани.

3.10.3. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Емитента и на групата на Емитента.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за дружеството.

3.10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Емитента, настъпила след датата на последния междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. След края на отчетния период е емитирана настоящата облигационна емисия, която е планирана от мениджмънта, с оглед на което няма значителни промени във финансовата или търговското състояние на дружеството и на групата на Емитента.

3.11. Нормативно изискуеми оповестявания

За периода 30.09.2024 г. до 30.09.2025 г. е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Финансови отчети

- 30.10.2024 г. – Междинен индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2024 г.;
- 29.11.2024 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2024 г.;
- 30.01.2025г. – Междинен индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;

- 28.02.2025г. – Междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 31.03.2025 г. – Годишен самостоятелен финансов отчет за 2024 г. – формат ESEF;
- 24.04.2025 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г. – формат ESEF;
- 30.04.2025 г. – Междинен самостоятелен финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 29.05.2025 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 30.07.2025 г. – Междинен самостоятелен финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 29.08.2025 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;

Общи събрания

- 21.05.2025 г. – Покана за свикване на Редовно годишно общо събрание на акционерите;
- 25.06.2025 г. – Протокол от проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите;

Емитент на емисия корпоративни облигации

- 29.11.2024 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за трето тримесечие на 2024 г.;
- 16.01.2025г. – покана за свикване на Общо събрание на облигационерите;
- 04.02.2025г. – Протокол от общо събрание на облигационерите;
- 04.02.2025г. – Информационен документ по чл. 100 б, ал. 7 от ЗППЦК;
- 28.02.2025г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 29.05.2025 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за първо тримесечие на 2025 г.;
- 29.08.2025 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за второ тримесечие на 2025 г.;

Други уведомления

- 07.11.2024 г. – Уведомление за проведено заседание на СД на Дружеството, за взето решение да бъде издадена емисия варанти в условията на първично публично предлагане.

Информацията е публикувана на сайта на Комисията за финансов надзор, на сайта на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/news>, на сайта на специализирана електронна медия: Investor.bg: <https://www.investor.bg/bulletin/1/1116/0/0/0/1>, на сайта на Дружеството: http://4pr.eu/bg/?page_id=25.

3.12. Договори от съществено значение

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение за член на групата на Емитента, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

3.13. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ – в дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/;

- На електронната страница на дружеството: <https://4pr.eu/bg/>
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Доклад на независимия одитор – в дружеството на електронен носител /на посочените в Документа адрес и телефон/;

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- На електронната страница на дружеството: <https://4pr.eu/bg/>
По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Годишни индивидуални одитирани и междинен индивидуален неаудитиран финансов отчет на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ – в дружеството на физически носител (на посочените в Документа адрес (гр. Варна, р-н Одесос, бул. „Цар Асен“ 5, ет. 2) и телефон: +359 52 653 830),

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- На електронната страница на дружеството: <https://4pr.eu/bg/>
По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Проспект - в дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/;

- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с всички приложения към нея, ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД: www.abc-finance.eu, както и на следния адрес на ИП: гр. София, бул. Тодор Александров 117, на интернет страницата на специализираната

финансова медия, която Емитентът ще ползва: <https://www.infostock.bg/infostock/> , както и на интернет страницата на Емитента: <https://4pr.eu/bg/> . Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД: <https://www.abvinvest.net/> на адреса на довереника: гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ №7.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 16 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

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

Лица отговарящи за информацията в Проспекта и декларации за съответствие:

Представляващите Емитента:

- **Антония Стоянова Видинлиева** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- **Деница Димитрова Кукушева** – Председател на Съвета на директорите
- **Десислава Великова Иванова** – Член на Съвета на директорите

Представляващите, лицето гарантиращи ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларират, че при изготвяне на документа е положена необходима грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, и че доколкото им е известно, информацията в документа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл.89д, ал. 6, във връзка с чл.89д, ал.3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ:

- **Антония Стоянова Видинлиева** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- **Деница Димитрова Кукушева** – Председател на Съвета на директорите
- **Десислава Великова Иванова** – Член на Съвета на директорите

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

Съставител на годишен, одитиран, консолидиран финансов отчет на дружеството за 31.12.2024 г., е Стела Григорова, служебен адрес – гр. Варна 9000, р-н Одесос, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2.

Съставител на годишен, одитиран, консолидиран финансов отчет на дружеството за 31.12.2023 г., е Стела Григорова, служебен адрес – гр. Варна 9000, р-н Одесос, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2.

Съставител на междинния неодитиран консолидиран финансов отчет на дружеството за 30.09.2025 г., е Стела Григорова, служебен адрес – гр. Варна 9000, р-н Одесос, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2.

Стела Григорова отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.

Упълномощен инвестиционен посредник е „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, представляван от Изпълнителен директор - Филип Инджев и Прокурист - Наталия Петрова. Представляващите „АВС Финанс“ АД като лица изготвили Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Миролуб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев в качеството им на законни представители на Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ АД, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента (Застраховащ) и Гаранта (Застраховател) в полза на облигационерите по Емисията (Застрахован), декларират, че доколкото им е известно, в информацията в Проспекта е вярна и пълна, и че няма пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл. „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД отговаря солидарно с членовете на съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Доклади от експерти

В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

Информация от трета страна

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).

- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg) – Статистика за застрахователния пазар;

Декларация от отговорните лица:

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № от 2025 г.;

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

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

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

д) настоящият Проспект е изготвен като опростен Проспект в съответствие с чл. 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа)

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 – Рискови фактори.

4.3 Съществена информация

4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането

Доколкото е известно на Емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	275
Такса за регистриране на облигационна емисия и издаване на депозитарни разписки и вписване в търговския регистър	1 986
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО	40

Първоначално Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*	3 482.98
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)	7 000
Общо	12 783.98

Възнаграждението на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, възлиза на 0.1% от непогасената част от главницата за предходна година (но не по-малко от 6 000 лв.). Възнаграждението за 2025 г. се изчислява върху номиналната стойност на емисията (10 000 000 евро), за оставащия брой дни до края на годината.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	1 000
Такса към КФН за одобрение на Проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	15 823.32
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на регулиран пазар	13 000
Общо	29 823.32

Не се предвиждат други съществени разходи за Емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 42 607.30 лева.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 9 978 215.23 евро.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 24.10.2025 г. със следната цел, за придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества, с оглед средносрочно и дългосрочно повишаване на приходите и увеличаване на печалбата на дружеството, за погасяване на задължения на Емитента, включително възникнали при пласиране на облигационния заем;

Настоящият Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите.

Нетната сума на постъпленията е използвана в следните направления:

- За придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
- За погасяване на задължения, включително тези възникнали при пласиране на облигационната емисия;

Конкретната разбивка от разходване на средствата е следната:

- **Сумата в размер на 15 825 хил. лв.** е използвана за възстановяване на аванси по прекратени предварителни договори. Конкретната разбивка е следната:
 1. Частично възстановяване на аванс по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти с несвързано лице за сума в размер на 18 000 000 лв. Предварителният договор е сключен на 09.02.2024 г. Съгласно предварителният договор, страните се задължават да сключат окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху имотите до 31.08.2024 г. Съгласно последващите Анекси към първоначалния предварителен договор срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 30.01.2026 г. Съгласно Анекс 4 към първоначалния предварителен договор Контрагента е информирал „Премиер Фонд“ АДСИЦ (Продавач), за промяна в инвестиционните си намерения и желанието си да прекрати действието по предварителния договор. Двете страни се споразумяват платената авансово сума в размер на 17 277 хил.лв. да бъде възстановена на Купувача. Сумата в размер на 10 360 хил.лв. с ДДС е възстановена, като останалата сума в размер на 7 238 хил.лв без ДДС трябва да бъде възстановена в срок до 30.06.2026 г., като страните имат устна договорка че е възможно този срок да бъде удължен с оглед в внезапния отказ от страна на купувача и рязката промяна в инвестиционните им намерения в последния момент. Контрагента дължи на „Премиер Фонд“ АДСИЦ неустойка в размер на 18 000 лв, която ще бъде заплатена до 30.06.2026 г. Договорът не е обезпечен.
 2. Възстановен изцяло аванс по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот с несвързано лице за сума в размер на 6 500 000 лв. Предварителният договор е сключен на 01.11.2021 г. Съгласно предварителният договор, страните се задължават да сключат окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху имотите до 31.05.2022 г. Съгласно последващите Анекси към първоначалния предварителен договор срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 30.10.2023 г. На 31.10.2023г. с Анекс 5 към предварителния договор, страните прекратяват по взаимно съгласие Предварителния договор от 01.11.2021 г. Сумата в размер на 4 215 хил.лв. е възстановена на Контрагента. Договорът не е обезпечен. Не са предвидени неустойки за страните.
 3. Възстановен изцяло аванс по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти с несвързано лице за сума в размер на 1 250 000 лв. Предварителният договор за покупко-продажба на недвижими имоти е сключен на 29.01.2024 г., между „Премиер Фонд“ АДСИЦ – продавач и Контрагента – купувач. Предварителният договор е сключен на 29.01.2024 г. Съгласно предварителният договор, страните се задължават да сключат окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху имотите до 30.06.2024 г. Съгласно последващите Анекси към първоначалния предварителен договор срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 31.12.2025 г. Съгласно Анекс 4 към първоначалния предварителен договор Контрагента (Купувач) е информирал „Премиер Фонд“ АДСИЦ (Продавач), за промяна в инвестиционните си намерения и желанието си да прекрати действието по предварителния договор от 29.01.2024 г. Платената авансово сума в размер

на 1 250 хил.лв. е възстановена на Контрагента. Контрагента дължи на „Премиер Фонд“ АДСИЦ неустойка в размер на 25 000 лв, която ще бъде заплатена до 31.12.2025 г. Договорът не е обезпечен.

- **Сумата в размер на 2 100 хил. лв.** е използвана за обратно изкупуване на облигационна емисия на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ с борсов код – 4PRA; ISIN – BG2100024178. Чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД, „Премиер Фонд“ АДСИЦ придоби 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100024178.
- **Сумата в размер на 1 633 хил. лв.** е използвана за такси, разноски и застраховки по емитирането и пласирането на облигационния заем и за допълнителна ликвидност. Конкретната разбивка е следната:
 1. Сумата в размер на 102 241.01 лв. е използвана за заплащане на първата застрахователна премия по Застрахователна полица.
 2. Сумата в размер на 42 607.30 лв. е използвана за покриване на такси и разноски по пласиране на облигационния заем.
 3. Останалата сума в размер на 1 488 хил.лв. осигурява допълнителна ликвидност на дружеството.

Дружеството „Премиер фонд“ АДСИЦ е специализирано дружество за инвестиции в недвижими имоти, поради което основна и регулаторно определена дейност е инвестирането на привлечения капитал в активи, свързани с недвижими имоти. След емитирането на облигационния заем в размер на 10 млн. евро, част от набраните средства са използвани за възстановяване на аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти. С оглед на прекратените предварителни договори възниква задължение за възстановяване на получените авансови плащания. Това води до временно намаление на ликвидността и паричните средства на Дружеството, но не намалява инвестиционния портфейл, тъй като съответните недвижими имоти остават активи на Емитента. „Премиер фонд“ АДСИЦ запазва собствеността върху имотите и има възможност да сключи нови, по-икономически изгодни договори за продажба, още повече с нарастването на пазарната им стойност особено през тази година, когато се наблюдава значително нарастване в цените на недвижимите имоти в страната. Това създава предпоставки за по-добра позиция при договаряне, като позволява на Емитента да се възползва от актуалната пазарна конюнктура и потенциално реализация на тези си активи на по-високи продажни цени, респективно и по-високи печалби. Прекратяването на предварителните договори и развалянето на сделките, водят до право на „Премиер фонд“ АДСИЦ да получи неустойка, договорена между страните. Получаването на такива неустойки представлява допълнителен приход, който увеличава финансовия резултат и допринася за общата доходност на Дружеството. Освен това, с оптимизацията на пасивите си дружеството получава възможност за по-дълъг инвестиционен характер за реализация на инвестиционните си имоти, което мениджмънта на дружеството смята за позитив, с оглед продължаващия тренд на нарастване в пазарните стойности на този тип активи.

Набавянето на ликвидност ще бъде осъществявано по същия начин и основно чрез събираемост на наемни плащания и/или продажби на недвижими имоти. За да се избегнат евентуални забавяния и ликвидни дефицити дружеството планира по-ранно подsigуряване на нужните средства преди съответните падежи. Предвид това Емитента не очаква бъдещи забавяния по обслужването на настоящата облигационна емисия.

4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия

4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 10 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 евро (общо 10 000 000 евро). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации – BG2100037253

4.4.2 Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ е деноминирана в евро.

4.4.3 Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Емисията облигации на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ е издадена съгласно Решение на Съвета на директорите на дружеството от 24.10.2025 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. с чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството.

С посоченото решение на СД Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Настоящият Проспект е одобрен от КФН.

4.4.4 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Съгласно Решението на компетентния орган на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

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

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените реквизити на поръчките са установени в Наредба №38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с

Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката.

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

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

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

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

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на Съвета на директорите на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ от 24.10.2025 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданския процесуален кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

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

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

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

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

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане: ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповор. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.4.5 Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента

може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информацията относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интерес (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

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

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

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за отнасящите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитента и ИП „АВС Финанс“ АД не носят отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

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

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

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

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

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

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

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

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на

облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

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

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен

сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

Задължения за удържане на данък

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

4.4.6 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след одобрение на Проспекта ще иска допускането им до търговия на регулирания пазар. Информация за контакт на отговорното лице са посочени по-горе в Проспекта.

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

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-Емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан редът на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

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

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

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

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-Емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко

решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

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

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД за изпълнение на функцията инвестиционен посредник на емисията. Емитентът е сключил договор с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117, на интернет страницата на довереника: <https://www.abvinvest.net/> и на адреса на управление довереника: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ 7. Договора за инвестиционна услуга (инвестиционни посредничество) между „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ и „АВС Финанс“ АД е достъпен за преглед от обществеността на посочените по-горе адреси.

Изборът на довереник на облигационерите ще бъде потвърден от първото Общо събрание на облигационерите, което ще се проведе на 25.11.2025 г. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице с емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на

облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена. Неизпълнението от страна на Емитента на програмата за привеждане в съответствие с поетия от Емитента ангажимент не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет на Емитента към 30.09.2025 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 70.16% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 48 078 хил. лв. и активи 68 540 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 1.30 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент за последните 12 месеца са съответно: печалба от обичайна дейност + разходи за лихви (EBIT) в размер на 316 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 1 046 хил. лв. (EBIT/разходи за лихви)

- Текуща ликвидност: 0.76 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 19 854 хил. лв. и текущи пасиви 26 033 хил. лв.

Неспазването на финансовите съотношения в съответствие със заложените прагове не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Към 30.09.2025 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Изчисленията и периодичността на коефициентите ще се извършва на всяко тримесечие, с оглед задължението на Емитента да качва отчети за всяко тримесечие.

Базата на която ще се изчисляват коефициентите е на консолидирана основа, а в случаи че Емитента започне да изготвя индивидуални отчети, че бъдат изчислявани на индивидуална база.

Датата на падежа на емисията е 28.10.2033 година. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване

2) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.4.12 от настоящия Документ, при настъпването на които, довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

3) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации – Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

Съгласно чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации:

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

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

Промени в условията на облигационния заем:

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията – датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които Емитентът е приел да спазва. При промяна на вида на обезпечението на емисията облигации, Емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК, включително и да замени обезпечението с други активи, съгласно решението на Съвета на директорите на Емитента от 24.10.2025 г. за издаване на облигационната емисия. Емитентът планира да учреди ипотека върху собствени недвижими имоти, които ще бъдат допълнително определени в съответствие с нормативните изисквания. Съгласно чл. 100з ЗППЦК вземанията на облигационерите могат да бъдат обезпечени с ипотека, като за обезпечен кредитор се посочва довереникът на облигационерите. В полза на облигационерите могат да бъдат учредявани само първи по ред ипотeki. Емитентът възнамерява да предложи за обезпечение недвижими имоти, включително и такива които предстои да бъдат придобити в бъдеще. Имотите следва да бъдат предложени след извършване на независима оценка, удовлетворяваща изискванията на приложимото законодателство за минимална стойност необходима за обезпечаване на вземанията на облигационерите. В този случай Емитентът ще поиска от Довереника на облигационерите да свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред, което да одобри предложената замяна на обезпечението с ипотека на недвижими имоти. Решението за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се заменя обезпечението в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на ипотеката, сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите. Съгласно т. 10 от сключения договор за застраховка по емисията, при настъпване на застрахователно събитие, Застрахователят е длъжен в срок от 15 работни дни след представяне на всички необходими документи за уреждане на щетата да изплати на довереника на облигационерите застрахователно обезщетение до размера на номиналната стойност на облигационната емисия ведно с натрупаните лихви. При учредена ипотека в полза на облигационерите, при неизпълнение от страна на Емитента съгласно условията на емисията облигации, довереникът на облигационерите по облигационния заем, в качеството си на обезпечен кредитор, има право да се удовлетвори от предоставеното обезпечение, като пристъпи към извънсъдебно изпълнение чрез принудително изпълнение върху ипотекираните недвижими имоти, като ги изнесе на публична продажба по реда на действащото законодателство.

Предпоставки и условия за извършване на промени

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

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

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на Емитента, предвид настоящата капиталова структура на Емитента.

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Емитентът е акционерно дружество, като Съветът на директорите на Емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на Емитента за:

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

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

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за

промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от ¾ (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

4.4.9 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент е формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%. при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.25% за да се изчисли плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

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

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрацията на емисията в ЦД, и надбавка от 125 базисни точки. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 125 базисни точки. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва и не повече от 5.00 % годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (28.04.2026 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 28.04.2026 г., 28.10.2026 г., 28.04.2027 г., 28.10.2027 г., 28.04.2028 г., 28.10.2028 г., 28.04.2029 г., 28.10.2029 г., 28.04.2030 г., 28.10.2030 г., 28.04.2031 г., 28.10.2031 г., 28.04.2032 г., 28.10.2032 г., 28.04.2033 г., 28.10.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 28.04.2029 г., 28.10.2029 г., 28.04.2030 г., 28.10.2030 г., 28.04.2031 г., 28.10.2031 г., 28.04.2032 г., 28.10.2032 г., 28.04.2033 г., 28.10.2033 г.

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

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 28.10.2033 г.

Примерни лихвени плащания по облигационния заем:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	28.4.2026	182	365	2,099%	3,349%	166 991,23 €
2	28.10.2026	183	365	2,099%	3,349%	167 908,77 €
3	28.4.2027	182	365	2,099%	3,349%	166 991,23 €
4	28.10.2027	183	365	2,099%	3,349%	167 908,77 €
5	28.4.2028	183	366	2,099%	3,349%	167 450,00 €
6	28.10.2028	183	366	2,099%	3,349%	167 450,00 €
7	28.4.2029	182	365	2,099%	3,349%	166 991,23 €
8	28.10.2029	183	365	2,099%	3,349%	151 117,89 €
9	28.4.2030	182	365	2,099%	3,349%	133 592,99 €
10	28.10.2030	183	365	2,099%	3,349%	117 536,14 €
11	28.4.2031	182	365	2,099%	3,349%	100 194,74 €
12	28.10.2031	183	365	2,099%	3,349%	83 954,38 €
13	28.4.2032	183	366	2,099%	3,349%	66 980,00 €
14	28.10.2032	183	366	2,099%	3,349%	50 235,00 €
15	28.4.2033	182	365	2,099%	3,349%	33 398,25 €
16	28.10.2033	183	365	2,099%	3,349%	16 790,88 €

6-месечният EURIBOR е взет към 23.10.2025 г. (три дни преди емитирането на облигационния заем). Към 23.10.2025 г. стойността на 6-месечният EURIBOR е 2.099%

Срок на валидност на исквете за лихвени плащания и погасяване на главницата

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

Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

Б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на

Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) з а спот вальор (T+2). Администратор на E URIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), наооаща се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

Г) къде може да бъде получена информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI (www.emmibenchmarks.eu).

Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки Емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

Д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент.

Е) правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

В случай, че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

Ж) наименование на изчисляващото лице

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от Централен Депозитар АД.

З) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху

стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

4.4.10 Падеж

Датата на падежа на емисията е 28.10.2033 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- Използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия може по всяко време, по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В този случай, Емитента има право да изкупи, както цялата емисия, така и само част от нея, като това обстоятелство ще бъде посочено в едномесечното предизвестие (ако изрично не бъде посочено, тогава ще бъде погасена цялата емисия). При условие, че Емитента използва правото си да погаси само част от настоящата Емисия, то той има право да погаси такава част, каквато сметне за необходимо (без фиксиран минимален размер), пропорционално по всяка издадена облигация. В едномесечното предизвестие ще бъде посочена и цената по която ще бъде погасена съответната част или цялата Емисия, като тя не може да бъде по-ниска от 100% от непогасената номинална стойност на Облигациите;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	6m Euribor	Лихва	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	28.4.2029	2,0990%	3,349%	182	365	1 000 000,00 €
2	28.10.2029	2,0990%	3,349%	183	365	1 000 000,00 €
3	28.4.2030	2,0990%	3,349%	182	365	1 000 000,00 €
4	28.10.2030	2,0990%	3,349%	183	365	1 000 000,00 €
5	28.4.2031	2,0990%	3,349%	182	365	1 000 000,00 €
6	28.10.2031	2,0990%	3,349%	183	365	1 000 000,00 €
7	28.4.2032	2,0990%	3,349%	183	366	1 000 000,00 €
8	28.10.2032	2,0990%	3,349%	183	366	1 000 000,00 €
9	28.4.2033	2,0990%	3,349%	182	365	1 000 000,00 €
10	28.10.2033	2,0990%	3,349%	183	365	1 000 000,00 €

Всички главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Правото да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД не по-късно от 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено/главнично плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% годишно и общо не повече от 5.00% годишно.

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

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return – HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ – сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Начинът за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент са описани по-горе в настоящия Документ за ценните книжа

4.4.12 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство

В отношенията си с дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия Емитент; (б) банка или

инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко Емитента или е контролиран пряко или непряко от Емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на §1, ал.1, т.5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (д) в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с друго обезпечение по предвидения в закона ред, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения. При замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява съответното обезпечение в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

Довереникът има право:

- на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключване на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Довереникът на облигационерите е длъжен :

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;

- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
- Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереника е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
 - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
 - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
 - в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
 - г) да предявява иски против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;
 - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
 - е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.
3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.

В случай, че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника;

Довереникът съхранява при себе си решенията на Общите събрания на облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното Общо събрание на облигационерите.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените в Договора действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента задълженията на Довереника следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Предсрочна изискуемост

Съгласно договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той има право да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереника на облигационерите за сключване / анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, р-н Одесос, бул. „Цар Асен“, 5, ет.2, както и на адреса на управление на довереника – гр. Варна, Бул. „Княз Борис I“ № 7.

Правила заложи в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителите на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Представителите на облигационерите са длъжни да свикат общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;
- предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации.

Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите.

Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Предложено е на първото Общо събрание на облигационерите, което ще се проведе на 25.11.2025 г. на адреса на управление на Емитента да бъде потвърден изборът на довереник на облигационерите.

4.4.13 Дата на емитиране

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 28.10.2025 г.

4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

4.5.1 Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането

4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска фондова борса“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „АВС Финанс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

Срокът на облигационния заем е осем години, считано от датата на сключване на заема, съвпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОС на облигационерите.

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

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията (28.10.2033 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД, „Централен Депозитар“ АД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.4.4 от настоящия Документ.

4.5.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми

Всички 10 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

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

4.5.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на „БФБ“

АД. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на „Централен Депозитар“ АД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

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

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

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

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата.

Информация за сделките с облигации може да се намери в ежедневния бюлетин на „Българска Фондова Борса“ АД.

4.5.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване

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

4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането

Облигационната емисия е в общ размер на 10 000 000 (десет милиона) евро. Брой на издадените облигации 10 000 (десет хиляди), с номинална и емисионна стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка една.

4.5.2 План за разпространение и разпределение

Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределения им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването.

Няма предвидена подобна процедура.

4.5.3 Цена

4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 (хиляда) евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

4.5.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на „Българска Фондова Борса“ АД и тарифата на „Централен Депозитар“ АД. Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

4.5.4 Пласиране и поемане

4.5.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е

известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

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

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД.

4.5.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД, адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

4.5.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

4.5.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

4.6 Допускане до търговия и организация на посредничеството

4.6.1 Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа,

могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

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

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

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

След одобряване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на „Българска Фондова Борса“ АД непременно ще бъде одобрено.

Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави и пазари на растеж на малки и средни предприятия.

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

Съветът на директорите не планира в бъдеще емисията облигации да се търгува на пазари от други държави в ЕС или трети страни или на многостранна система за търговия.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите не предвижда друга частна или публична подписка за облигации от същия клас или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с листването на настоящата емисия облигации на БФБ.

4.6.2 Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия

На Българска фондова борса АД се е търгувала емисия корпоративни облигации на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ с борсов код – 4PRA; ISIN – BG2100024178. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 26.06.2018 г. Емисията е с 6 месечен купон от 4.50%. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100024178 на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, допуснати до търговия е 20 000 броя, всяка с номинал 1 00 евро. Общата номинална стойност на емисията е 2 000 000 евро. По емисията са извършвани амортизационни и лихвени плащания. Всяко амортизационно и лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100024178 е с падеж 15.06.2018 г., като същото е погасено на същата дата. Последващото лихвено плащане с падеж 15.12.2018 г. е погасено на 30.01.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.06.2019 г. е погасено на 31.12.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.12.2019 г. е погасено на 31.12.2019 г. Лихвеното плащане с падеж 15.06.2020

г. е погасено на 29.09.2020 г. Лихвеното плащане с падеж 15.12.2020 г. е погасено на 29.12.2020 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2021 г. е погасено на 13.08.2021 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.12.2021 г. е погасено на 21.12.2021 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2022 г. е погасено на 30.09.2022 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.12.2022 г. е погасено на 29.12.2022 г. Лихвеното и амортизационно плащане с падеж 15.06.2023 г. е погасено на 14.08.2023 г. Плащането по облигационна емисия с ISIN – BG2100024178 с дата 15.12.2023 г. е погасено на 08.03.2024 г. Плащането с падеж 15.06.2024 г. е погасено на 31.07.2024 г. Плащането с падеж 15.12.2024 г. е погасено на 30.12.2024 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 15.06.2025 г. е погасено на 31.07.2025 г. Чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД на 03.11.2025 г., 04.11.2025 г. и 05.11.2025 г., „Премиер Фонд“ АДСИЦ придоби 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100024178. Считано от 18.11.2025 г. е прекратена регистрацията на емисия с ISIN код BG2100024178 на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE на БФБ. Емисията също така е отписана от регистъра на Комисия за финансов надзор. За да избегне бъдеща забава в лихвените и главничните плащания, ръководството на дружеството ще преразгледа и анализира сроковете и условията по договорите с контрагентите си с цел оптимизиране на паричните потоци на дружеството. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи по облигация с ISIN BG2100037253. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

След емитирането на настоящия облигационен заем с ISIN КОД BG2100037253 в размер на 10 млн. евро, част от набраните средства са използвани за възстановяване на аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти. С оглед на прекратените предварителни договори възниква задължение за възстановяване на получените авансови плащания. Това води до временно намаление на ликвидността и паричните средства на Дружеството, но не намалява инвестиционния портфейл, тъй като съответните недвижими имоти остават активни на Емитента. „Премиер фонд“ АДСИЦ запазва собствеността върху имотите и има възможност да сключи нови, икономически по-изгодни договори за продажба, още повече с нарастването на пазарната им стойност особено през тази година, когато се наблюдава значително нарастване в цените на недвижимите имоти в страната. Това създава предпоставки за по-добра позиция при договаряне, като позволява на Емитента да се възползва от актуалната пазарна конюнктура и потенциално реализация на тези си активи на по-високи продажни цени, респективно и по-високи печалби. Прекратяването на предварителните договори и развалянето на сделките, водят до право на „Премиер фонд“ АДСИЦ да получи неустойка, договорена между страните. Получаването на такива неустойки представлява допълнителен приход, който увеличава финансовия резултат и допринася за общата доходност на Дружеството. Освен това, с оптимизацията на пасивите си дружеството получава възможност за по-дълъг инвестиционен характер за реализация

на инвестиционните си имоти, което мениджмънта на дружеството смята за позитив, с оглед продължаващия тренд на нарастване в пазарните стойности на този тип активи.

4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите и заплатени по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за брой.

4.6.4 Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	1 000
Такса към КФН за одобрение на Проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	15 823.32
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на регулиран пазар	13 000
Общо	29 823.32

4.6.5 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Всички облигации от емисията са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „АВС Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

4.7 Допълнителна информация

4.7.1 Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД (който не действа в качеството на външен консултант). Съгласно предмета на сключения между дружеството и ИП „АВС Финанс“ АД, договор, инвестиционния посредник приема да осъществи цялостната дейност по непублично /частно/ предлагане на емисия облигации, издадена от дружеството и изготвянето на Проспект за допускането ѝ до търговия на регулиран пазар.

4.7.2 Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от

регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

4.7.3 Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)

5.1 Същност на гаранцията

„ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 874 726.02 евро. Срокът на полицата е до 23:59 ч. на 28.12.2033 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг BVB със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2025 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния Проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство. В случай че обезпечението бъде заменено с ипотека в полза на

облигационерите, при неизпълнение от страна на Емитента съгласно условията на емисията облигации, довереникът на облигационерите по облигационния заем, в качеството си на обезпечен кредитор, има право да се удовлетвори от предоставеното обезпечение, ред като пристъпи към извънсъдебно изпълнение чрез принудително изпълнение върху ипотеките на недвижими имоти, като ги изнесе на публична продажба по реда на действащото законодателство. За да бъдат приети за обезпечение, недвижимите имоти следва да покриват изискванията за минимална стойност спрямо размера на вземането на облигационерите.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

5.2 Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 28.10.2025 г. Срокът на застрахователна полица № 25 100 1404 0000989823 е до 23:59 ч. на 28.12.2033 г. Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „ПРЕМИЕР ФОНД“ в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100037253. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в полицата: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на Емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Покритите рискове са посочени в действащите Общи условия за застраховане на облигационни емисии на Гаранта:

- 1) банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
- 2) ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на Емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
- 3) изпадане на Емитента в несъстоятелност;
- 4) неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
- 5) отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания – Емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;

- б) реструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания единствено в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие. При забавяне на плащане Довереникът е длъжен 1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши; 2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания; 3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранتي или други лица. 4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователното обезщетение. Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД. При сключването на застраховката дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице

5.3.1. Отговорни лица

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

5.3.2. Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „РСМ БГ“ ООД и „Кроу България Одит“ ЕООД.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на

Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистрираният одитор, извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г., а Владислав Михайлов е регистрираният одитор, извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г.

„Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в търговския регистър с ЕИК 203465145 и е със седалище и адрес на управление в гр. София 1142, район Средец, ул. 6-ти септември № 55. Даниела Григорова е регистрираният одитор, извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

5.3.3. Рискови фактори

Застрахователен риск

Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви. Управлението на застрахователния риск се осъществява посредством прилагането на ясни процедури по ценообразуване и делегиране на права, без да се поемат рискове, надвишаващи възможния капацитет за презастраховане. Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни данни, показващи драстично пошиване по квотите на щетимост към ЗАД „Армеец“ и повишен риск за гаранта.

Продължаващия военен конфликт в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Но все пак оказва косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или Емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Подписвачески риск

Основната цел в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е поддържането на поеманите от дружеството рискове на ниво, което е в съответствие със стратегическите цели на дружеството, като основна задача в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е осигуряването на максимална сигурност на активите при минимизиране на възможните загуби. Основният риск пред който е изправено дружеството по застрахователните договори е рискът, че реалните претенции може да се различават от очакванията. Това се повлиява от честота и стойността на претенциите. Целта на дружеството е да гарантира, че за покриване на тези задължения са на разположение достатъчно резерви. Дружеството управлява подписваческите рискове, които поема чрез ограничения на застрахователните лимити, подобряване на процедурите за сключване на договорите и мониторинг на възникващите искове.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. Към датата на последните публикувани отчети не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Инфлационен риск

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ

достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022г спрямо предходната година. През 2023 г. инфлацията значително намалява своя ръст, като годишната инфлация спрямо 2022 г. е в размер на 4.7%. По последни данни от НСИ годишната инфлация за юни 2025 г., спрямо юни 2024 г. възлиза на 4.4 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2025 г. спрямо октомври 2024 г.) е 0.9%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2024 - октомври 2025 г. спрямо периода ноември 2023 - октомври 2024 г. е 4.1%.

5.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/Listregistered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последната актуализация на рейтинга на Гаранта, публикувана на 28.02.2025 г. присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги са повишени, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: повишава се на BBB;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: повишава се на A+ (BG);

и „стабилна“ перспектива, с което изразяват становището си за: - поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните пет финансови години, положителни и силно подобрени в последните две години застрахователни резултати, отразили се на продължено подобрене в

постиганите нетни финансови печалби; - запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му в периода на преглед; - поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрите на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството (https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf).

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за Проспект 76 изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

Към момента на съставяне на Проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД. Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. Към датата на Проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

Към датата на настоящия Проспект не са известни промени в структурата на заемане на средства и финансирането на Гаранта след края на 2024 г.

5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита); Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост.

Анализ на застрахователния пазар към 31.12.2024 г.:

Премиите в общото застраховане нарастват с около 7 % през последното тримесечие на 2024 г. в сравнение с последното тримесечие на 2023 г., показват данни на Комисията за финансов надзор (КФН) за застрахователния пазар в България. При животозастраховането има ръст от около 6% на премиите на годишна база за същия

отчетен период, сочат още данните от статистиката на КФН за застрахователния пазар за четвърто тримесечие на 2024 г.

Общо застраховане

Премиите от общото застраховане към края на последното тримесечие на 2024 г. възлизат на 3,9 млрд. лева при почти 3,7 млрд. лева към края на 2023 г., като нарастват с около 7 % на годишна база, показва статистиката.

Пазарен лидер към края на миналата година е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД със записани премии от 527,1 млн. лева и пазарен дял от 13,5 %. През 2023 г. компанията е била на четвърта позиция по пазарен дял, когато е отчела премии за 324,3 млн. лева. Ръстът при записаните премии при компанията спрямо 2023 г. е 62,5 %.

„ЗД Евроинс“ е на втора позиция по пазарен дял към края на 2024 г. с премии за 436,7 млн. лева и 11,2% пазарен дял. Компанията запазва позицията си по пазарен дял спрямо предходната година, когато отчита премиен приход от 441,9 млн. лв., което обаче представлява спад за 2024 г. в записаните премии от 1,2 %.

Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ с премии в размер на 427,7 млн. лева и пазарен дял от 10,9 %. Застрахователното дружество увеличава пазарния си дял и размера на записаните премии спрямо края на 2023 г., когато премиеният приход е бил 382,9 млн. лева и 10,5 % пазарен дял. Ръстът в премиите на компанията за 2024 г. спрямо 2023 г. 11,7 %.

По отношение на brutните възникнали претенции, общият им размер се увеличава за 2024 г. спрямо предходната година с 7 % до 1,7 млрд. лева, като с най-голям относителен дял е „ЗД Евроинс“ с 247,9 млн. лева при 217,3 млн. лева година по-рано, или 14,1 % ръст за една година.

На второ място е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД с плащания в размер на 218,4 млн. лева. През същия период на 2023 г. на второ място е била "Застрахователно дружество ЕИГ РЕ" ЕАД с 2089 млн. лева. На трета позиция в края на 2024 г. по brutни възникнали претенции е ЗК "ЛЕВ ИНС" АД с 188,5 млн. лева, докато година по-рано това е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД с 148,5 млн. лева.

Животозастраховане

През последното тримесечие на 2024 г. премиите в животозастраховането възлизат на 773,9 млн. лева при 730,5 млн. лева към края на 2023 г., или отчетеният ръст за 2024 г. е в размер на 6 %.

През 2024 г. този сегмент от застрахователния пазар в страната е доминиран от три компании - „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД, „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД и ЗАД „Алианц България Живот“ АД, които държат почти 80 % от пазара към края на годината.

Пазарен лидер е „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД с премии за 229,9 млн. лева, или 29,7 % дял. Въпреки че компанията запазва лидерската си позиция в този застрахователен сегмент, реално през 2024 г. отчита спад в записаните премии и пазарния дял спрямо 2023 г., когато премиеният приход е бил 271,4 млн. лв., а пазарният дял е бил 37,1 %. Спадът, който отчита за 2024 г. в записаните премии е в размер на 15,3 %.

Второто място на пазара е за ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ АД със премии за 203,7 млн. лева към края на 2024 г. при 179,9 млн. лева към края на 2023 г., или отчетеният ръст е в размер на 13,2 %. Компанията отчита и ръст в пазарния дял през годината, или пазарния дял нараства от 24,6 % през 2023 г. до 26,3 % към края на 2024 г.

Третата позиция е за ЗАД „Алианц България Живот“ АД с 168 млн. лева в сравнение с 124,2 млн. лева година по-рано, което представлява ръст от 35,3%. Компанията отчита и ръст в пазарния дял през годината, или пазарния дял нараства от 17,0 % през 2023 г. до 21,7 % към края на 2024 г.

Стопанска дейност на ЗАД „Армеец“ АД

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2024г. до датата на публикуване на настоящия Проспект.

Към датата на настоящия Проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. ЗАД „Армеец“ поддържа растежи в записаните брутни премийни приходи (БПП), на годишна база с 19.2% за 2023 г. и с 16.9% за 2024 г., които за 2023 г. изостават с около 3 %, а за 2024 г. изпреварват с около 7 % отчетените общи ръстове за сектора в същите периоди. Пазарният дял на застрахователя за последните две години в около 8%, като към края на 2023 г. пазарният дял е 7,6 %, а за 2024 г. се покачва леко до 8.4 %, позиционирайки ЗАД „Армеец“ АД на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си.

Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като основната част от премийния приход е формирана от застраховане във връзка с моторни превозни средства, гражданска отговорност на моторни превозни средства, морско, авиационно и транспортно застраховане в размер на премийния приход от 277,1 млн. лв. и съставляваща около 85 % от общия премиен приход на компанията. Следващо направление по относителен дял в общите премийни приходи е имущественото застраховане в размер на 22,9 млн. лв. и с дял от 7 %. На трето място по относителен дял представляват премийните приходи по застраховане на разни финансови загуби в размер на 15,8 млн. лв. и съставляват около 5 % от общите премийни приходи.

Оперативни резултати и финансов резултат към края на 2024 г. (съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2024 г.)

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил. лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил. лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на ЗАД „Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил. лв. спрямо 394 196 хил. лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в

увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрене на платежоспособността.

Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива.

Основно перо в пасива заемат „Пасиви по издадени застрахователни договори“, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване.

„ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил. лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил. лв. Като цяло задължението е умерено и добре контролирано. Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на дружеството от датата на последният публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

Данни към 30.09.2025г.

Към третото тримесечие на 2025 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 243 037 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 216 240 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 26 765 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 14 058 хил. лв./. Печалбата за отчетния период/30.09.2025 г./ на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 13 465 хил. лв., при печалба в размер на 12 182 хил. лв. за третото тримесечие на 30.09.2025 г. Към третата четвърт на 2025 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 300 524 хил. лв., спрямо 262 533 хил. лв. към края 2024 г. Собственият капитал нараства от 126 109 хил. лв. към края на 2024 г. до 139 574 хил. лв. за третото тримесечие на 2025 г. Общият размер на застрахователните пасиви остава почти непроменен през периода/278 153 хил. лв. към третата четвърт на 2025 г., спрямо 274 665 хил. лв. към края на 2024 г./.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на гаранта след края на третото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата 2025 г.

5.3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. Гарантът не формира собствена икономическа група и не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовите отчети на Гаранта се включват в консолидираните финансови отчети на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта. „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2024 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие %
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
ЦКБ АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Булхимекс ГмбХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.64
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет на „Химимпорт“ АД за 2024 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

5.3.7. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Диана Николова Манева - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Марияна Здравкова Игнатова, Константин Стойчев Велев, Миролуб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев и Милена Станкова Пенева.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролуб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Миролуб Иванов е член на Управителния Съвет и Изпълнителен Директор на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Марияна Здравкова Игнатова - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 51

Марияна Здравкова Игнатова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в

своята страна по регистрация. Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

5.3.9. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 2, ал. 3 от ДР на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП), „контрол“ е контролът по смисъла на § 1в от допълнителните разпоредби на Търговския закон, както и всяка възможност, която, без да представлява индикация за пряко или косвено притежаване, дава възможност за упражняване на решаващо влияние върху юридическо лице или друго правно образувание при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване на юридическото лице, прекратяване на дейността му и други въпроси от съществено значение за дейността му.

По смисъла на § 1в, ал. 1 от ДР на ТЗ, контрол е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ):

1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или
2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или
3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или
4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква

ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

Списъкът на акционерите на дружеството е представен както следва:

име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267 413	80.99%
ХИМИМПОРТ АД	32 155	9.74 %
ДРУГИ	30 622	9.27 %
ОБЩО	330 190	100.00

Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

Годишните финансови отчети за 2023г. и 2024г. са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз и е одитиран.

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим

финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г. Владислав Михайлов е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г.

„Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, Бул. Ситняково №48, ет.7. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

В одиторските доклади, относно одитите на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Финансовите данни към 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. са одитирани. Финансовите данни към 30.09.2025г. са неодитирани.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
АКТИВ		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
1		2	3
A.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	227	413
-	Програмни продукти	161	394
-	Репутация	-	-
-	Други	66	19
Б.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	21 869	23 060
I.	Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	20 708	21 754
II.	Други материални активи	1 161	1 306
В.	ИНВЕСТИЦИИ	262 533	216 191
I.	Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	31 207	30 394
II.	Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	-	-
III.	Срочни депозити в кредитни институции	58 986	28 905
IV.	Акции, в т.ч.	54 822	53 742
1.	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	10 215	-
2.	Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	44 607	53 742
V.	Облигации, в т.ч.	30 757	30 075
1.	Държавни облигации, в т.ч.	30 757	30 075
-	Държавни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	30 757	30 075
2.	Корпоративни облигации, в т.ч.	-	-
-	Корпоративни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	-	-
VI.	Колективни инвестиционни схеми	86 761	73 075

VII.	Други финансови активи, в т.ч.	-	-
1.	Финансови активи оценени по амортизируема стойност		
2.	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
3.	Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VIII.	Деривати		
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД		
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	69 308	63 544
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-	604
I.	Застрахователни договори - Остатъчно покритие	-	604
II.	Застрахователни договори - Възникнали щети	-	-
III.	Други части на застрахователни договори	-	-
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	81 363	66 910
I.	Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	1 632	1 691
II.	Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	79 731	65 219
III.	Други части на презастрахователни договори	-	-
З.	ВЗЕМАНИЯ	8 348	14 493
I.	Вземания (търговски, различни от застраховки)	8 348	14 493
II.	Други вземания	-	-
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8 647	7 150
I.	Парични наличности по банкови сметки	1 903	422
II.	Парични наличности по каса	6 744	6 728
III.	Парични еквиваленти	-	-
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 214	1 831
I.	Вземания от данъци	562	601
II.	Активи по отсрочени данъци	-	-
III.	Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	-	-
IV.	Други активи	652	1 230
СУМА НА АКТИВА		453 509	394 196
ПАСИВ			
А.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	126 109	114 475
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-	-
II.	Премии от емисии	-	-
III.	Преоценъчен резерв	-	-
IV.	Резерви	85 588	74 762
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-	-
VII.	Неразпределена печалба	-	-
VIII.	Непокрита загуба (-)	- 4 132	- 4 132
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	11 634	10 826
Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	274 665	226 526
I.	Пасиви по издадени застрахователни договори	260 897	223 059
1.	Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	81 847	72 174
2.	Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Пасив за възникнали щети - парични потоци	168 554	142 089
6.	Пасив за възникнали щети - корекция за риск	10 496	8 796
7.	Други застрахователни пасиви	-	-
II.	Пасиви по държани презастрахователни договори	13 768	3 467
1.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	13 768	3 467
2.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-

3.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	-	-
6.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	-	-
7.	Други презастрахователни задължения	-	-
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 119	10 024
I.	Облигационни заеми	10 119	10 024
1.	Конвертируеми заеми	-	-
2.	Други облигационни заеми	10 119	10 024
II.	Деривати	-	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	20 409	21 338
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	17 124	17 056
II.	Други задължения	3 285	4 282
-	задължения към персонала	1 945	2 832
-	задължения към бюджета	985	961
-	задължения към социалното осигуряване	355	489
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	2 207	1 833
I.	Данъчни задължения	1 633	1 334
II.	Отложени данъчни пасиви	574	499
III.	Други пасиви	-	-
	СУМА НА ПАСИВА	453 509	394 196

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕИНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	292 588	249 884
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	290 755	248 550
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	290 729	248 512
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	26	38
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Инвестиционна част - корекция		
4.	Друг застрахователен приход	1 833	1 334
II.	Разходи по застрахователни услуги	- 254 460	- 197 329
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	- 254 460	- 197 329
1.1.1.	Брутни възникнали щети	- 107 760	- 94 986
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	- 12 886	- 4 385
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	- 23 848	2 171
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	- 1 669	- 2 509
1.2.	Аквизиционни разходи	- 86 321	- 59 986
1.3.	Административни разходи	- 20 732	- 36 672
1.4.	Загуби по обременителни договори	-	-

1.5.	Други разходи по застрахователни договори	- 1 244	- 962
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	38 128	52 555
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	- 16 638	- 18 132
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	- 60 106	- 51 509
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	- 60 106	- 51 509
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател	- 49 736	- 59 354
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	- 10 370	7 845
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	-	-
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	43 468	33 377
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	43 468	33 377
2.1.1.	Възстановени щети	29 867	35 060
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	-	-
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	13 698	- 1 685
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ	- 97	2
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановени щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени		
I-III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	21 490	34 423
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	-	-
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)		

1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)		
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.	Очаквани парични потоци	-	-
3.1.1.	Очаквани щети		
3.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
3.1.3.	Очаквани административни разходи		
3.2.	Освобождаване на корекция за риск		
3.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
4.	Инвестиционна част - корекция		
5.	Друг застрахователен приход		
II.	Разходи по застрахователни услуги	-	-
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.1.	Брутни възникнали щети		
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите		
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск		
1.2.	Аквизиционни разходи		
1.3.	Административни разходи		
1.4.	Загуби по обременителни договори		
1.5.	Други разходи по застрахователни договори		
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
3.	Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.1.	Брутни възникнали щети		
3.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
3.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
3.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
3.2.	Аквизиционни разходи		
3.3.	Административни разходи		
3.4.	Загуби по обременителни договори		
3.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	-	-
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-	-
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-	-
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател		
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени		
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		

1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	-	-
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
2.1.1.	Възстановни щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени		
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени		
I- II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	-	-
В.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	- 8 852	- 22 741
I.	Финансов резултат	- 6 316	- 20 910
1.	Възвръщаемост от инвестиции	- 4 594	- 17 563
1.1.	Приходи от лихви	3 977	3 812
1.2.	Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	-	-
1.3.	Очаквана нетна кредитна загуба	- 13 517	- 28 599
1.4.	Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	4 013	6 429
1.5.	Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	1 148	884
1.6.	Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	-	-
1.7.	Други приходи и разходи	- 215	- 89
2.	Застрахователни финансови разходи	- 1 722	- 3 347
2.1.	Нетни финансови разходи от застрахователни договори	- 2 641	- 4 765
2.2.	Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	919	1 418
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-	-
II.	Други приходи	293	134
III.	Други оперативни разходи	- 2 829	- 1 965
	Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	12 638	11 682
IV.	Корпоративен данък	- 1 004	- 856
1.	Текущ корпоративен данък	- 929	- 1 050
2.	Отложени данъци	- 75	194
	Печалба или загуба за отчетния период	11 634	10 826
V.	Друг всеобхватен доход	-	-
1.	Преоценен резерв на инвестициите в ценни книжа	-	-
	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		

	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
2.	Други компоненти		
	Общ всеобхватен доход за периода	11 634	10 826

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 /хил. лв./	31.12.2023 /хил. лв./
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
1	Получени премии по застрахователни договори	270 148	229 199
2	Получени премии по презастрахователни договори	0	0
3	Платени премии за държани презастрахователни договори	-49 104	-58 722
4	Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-40 249	-34 474
5	Платени претенции по застрахователни договори	-111 677	-98 274
6	Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
7	Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
8	Възстановявания от презастрахователя	29 867	35 061
9	Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-27 421	-20 775
10	Платен данък върху печалбата	-891	-1 028
11	Плащания за други данъци и ведомства	-10 596	-7 180
12	Други парични потоци от оперативна дейност	-10 752	-8 711
	Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)	49 325	35 096
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1	Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-149	-1 321
2	Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
3	Постъпления от продажба на акции	9 600	846
4	Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0	0
5	Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
6	Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
7	Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	6 200	5 411
8	Покупка на акции	-7 815	0
9	Покупка на правителствени ценни книжа	0	0
10	Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
11	Покупка на инвестиционни имоти	0	0
12	Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-17 450	-5 220
13	Получени наеми от инвестиционни имоти	347	284
14	Получени лихви	516	515
15	Получени дивиденди	428	430
16	Други парични потоци от инвестиционна дейност	-158	-160
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	-8 481	785
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1	Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
2	Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
3	Плащания, свързани с предоставени заеми	-6 387	-11 717
4	Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	0
5	Плащания, свързани с получени заеми	96	0
6	Платени лихви, свързани с получени заеми	-665	-713
7	Плащания на главница по лизинг	-2 310	-1 842

8	Плащане на лихва по лизинг	0	0
9	Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0
10	Други парични потоци от финансова дейност	0	-515
	Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	-9 266	-14 787
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	31 578	21 094
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	36 055	14 961
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	67 633	36 055

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 30.09.2025 г.			
АКТИВ		30.09.2025 (хил. лв.)	31.12.2024 (хил. лв.)
1		2	3
A.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	272	227
-	Програмни продукти	210	161
-	Репутация	-	-
-	Други	62	66
Б.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	20 155	21 869
I.	Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	18 881	20 708
II.	Други материални активи	1 274	1 161
В.	ИНВЕСТИЦИИ	300 524	262 533
I.	Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	31 207	31 207
II.	Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	-	-
III.	Срочни депозити в кредитни институции	91 075	58 986
IV.	Акции, в т.ч.	55 438	54 822
1.	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	10 215	10 215
2.	Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	45 223	44 607
V.	Облигации, в т.ч.	31 674	30 757
1.	Държавни облигации, в т.ч.	31 253	30 757
-	Държавни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	31 253	30 757
2.	Корпоративни облигации, в т.ч.	421	-
-	Корпоративни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	421	-
VI.	Колективни инвестиционни схеми	91 130	86 761
VII.	Други финансови активи, в т.ч.	-	-
1.	Финансови активи оценени по амортизируема стойност	-	-
2.	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
3.	Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	-	-
VIII.	Деривати	-	-
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	-	-
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	65 214	69 308
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-	-
І.	Застрахователни договори - Остатъчно покритие	-	-

II.	Застрахователни договори - Възникнали щети	-	-
III.	Други части на застрахователни договори	-	-
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	65 543	81 363
I.	Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	1 141	1 632
II.	Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	64 402	79 731
III.	Други части на презастрахователни договори	-	-
З.	ВЗЕМАНИЯ	10 271	8 348
I.	Вземания (търговски, различни от застраховки)	10 271	8 348
II.	Други вземания	-	-
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	9 907	8 647
I.	Парични наличности по банкови сметки	1 960	1 903
II.	Парични наличности по каса	7 947	6 744
III.	Парични еквиваленти	-	-
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	991	1 214
I.	Вземания от данъци	292	562
II.	Активи по отсрочени данъци	-	-
III.	Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	-	-
IV.	Други активи	699	652
СУМА НА АКТИВА		472 877	453 509
ПАСИВ			
А.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	139 574	126 109
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-	-
II.	Премии от емисии	-	-
III.	Преоценъчен резерв	-	-
IV.	Резерви	85 588	85 588
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-	-
VII.	Неразпределена печалба	7 502	-
VIII.	Непокрита загуба (-)	-	4 132
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	13 465	11 634
Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	278 153	274 665
I.	Пасиви по издадени застрахователни договори	272 944	260 897
1.	Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	85 198	81 847
2.	Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Пасив за възникнали щети - парични потоци	176 439	168 554
6.	Пасив за възникнали щети - корекция за риск	11 307	10 496
7.	Други застрахователни пасиви	-	-
II.	Пасиви по държани презастрахователни договори	5 209	13 768
1.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	5 209	13 768
2.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	-	-
6.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	-	-
7.	Други презастрахователни задължения	-	-
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 197	10 119
I.	Облигационни заеми	10 197	10 119
1.	Конвертируеми заеми	-	-

2.	Други облигационни заеми	10 197	10 119
II.	Деривати	-	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22 699	20 409
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	17 718	17 124
II.	Други задължения	4 981	3 285
-	задължения към персонала	3 615	1 945
-	задължения към бюджета	862	985
-	задължения към социалното осигуряване	504	355
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	2 254	2 207
I.	Данъчни задължения	1 680	1 633
II.	Отложени данъчни пасиви	574	574
III.	Други пасиви	-	-
	СУМА НА ПАСИВА	472 877	453 509

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 30.09.2025 г.			
		30.09.2025 (хил. лв.)	31.12.2024 (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	243 037	216 240
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	241 161	214 904
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	241 158	214 885
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	3	19
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Инвестиционна част - корекция		-
4.	Друг застрахователен приход	1 876	1 336
II.	Разходи по застрахователни услуги	- 186 367	- 189 811
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	- 186 367	- 189 811
1.1.1.	Брутни възникнали щети	- 81 832	- 79 863
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	- 11 611	- 3 094
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	- 6 592	- 23 404
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	- 357	- 1 374
1.2.	Аквизиционни разходи	- 70 671	- 49 714
1.3.	Административни разходи	- 14 127	- 31 445
1.4.	Загуби по обременителни договори	-	-
1.5.	Други разходи по застрахователни договори	- 1 177	- 917
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		

2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	56 670	26 429
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	- 29 905	- 12 371
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	- 49 137	- 44 238
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	- 49 137	- 44 238
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател	- 57 270	- 31 782
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	8 133	- 12 456
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	-	-
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	19 232	31 867
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	19 232	31 867
2.1.1.	Възстановени щети	35 211	20 753
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	-	-
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	- 15 967	11 121
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	- 12	- 7
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановени щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени		
I- II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	26 765	14 058
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	-	-
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)		
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)		
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		

2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.	Очаквани парични потоци	-	-
3.1.1.	Очаквани щети		
3.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
3.1.3.	Очаквани административни разходи		
3.2.	Освобождаване на корекция за риск		
3.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
4.	Инвестиционна част - корекция		
5.	Друг застрахователен приход		
II.	Разходи по застрахователни услуги	-	-
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.1.	Брутни възникнали щети		
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите		
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск		
1.2.	Аквизиционни разходи		
1.3.	Административни разходи		
1.4.	Загуби по обременителни договори		
1.5.	Други разходи по застрахователни договори		
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
3.	Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.1.	Брутни възникнали щети		
3.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
3.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
3.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
3.2.	Аквизиционни разходи		
3.3.	Административни разходи		
3.4.	Загуби по обременителни договори		
3.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	-	-
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-	-
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-	-
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател		
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени		
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		

1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	-	-
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
2.1.1.	Възстановни щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени		
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени		
I- II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	-	-
B.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	- 13 300	- 1 876
I.	Финансов резултат	- 11 316	206
1.	Възвръщаемост от инвестиции	- 10 117	1 756
1.1.	Приходи от лихви	976	803
1.2.	Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	-	-
1.3.	Очаквана нетна кредитна загуба	- 13 692	- 1 811
1.4.	Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	2 592	2 665
1.5.	Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	152	284
1.6.	Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	-	-
1.7.	Други приходи и разходи	- 145	- 185
2.	Застрахователни финансови разходи	- 1 199	- 1 550
2.1.	Нетни финансови разходи от застрахователни договори	- 1 784	- 2 561
2.2.	Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	585	1 011
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-	-
II.	Други приходи	99	139
III.	Други оперативни разходи	- 2 083	- 2 221
	Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	13 465	12 182
IV.	Корпоративен данък	-	-
1.	Текущ корпоративен данък		
2.	Отложени данъци		
	Печалба или загуба за отчетния период	13 465	12 182

V.	Друг всеобхватен доход	-	-
1.	Преоценъчен резерв на инвестициите в ценни книжа	-	-
	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
2.	Други компоненти		
	Общ всеобхватен доход за периода	13 465	12 182

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

на ЗАД "Армеец" АД			
към 30.09.2025 г.			
		30.09.2025 (хил. лв.)	31.12.2024 (хил. лв.)
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
1	Получени премии по застрахователни договори	220357	197795
2	Получени премии по презастрахователни договори	0	0
3	Платени премии за държани презастрахователни договори	-56780	-31304
4	Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-32574	-29257
5	Платени претенции по застрахователни договори	-84032	-83056
6	Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
7	Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
8	Възстановявания от презастрахователя	35211	20754
9	Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-17954	-17206
10	Платен данък върху печалбата	270	309
11	Плащания за други данъци и ведомства	-8196	-6341
12	Други парични потоци от оперативна дейност	-11587	-11219
	Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)	44715	40475
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1	Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-462	-55
2	Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
3	Постъпления от продажба на акции	19	8140
4	Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	35211	0
5	Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
6	Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
7	Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	0	300
8	Покупка на акции	-19	-7815
9	Покупка на правителствени ценни книжа	-35191	0
10	Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	-468	0
11	Покупка на инвестиционни имоти	0	0
12	Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-2656	-8357
13	Получени наеми от инвестиционни имоти	209	261
14	Получени лихви	675	466
15	Получени дивиденди	235	428
16	Други парични потоци от инвестиционна дейност	-188	-107
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	-2635	-6739
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1	Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
2	Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
3	Плащания, свързани с предоставени заеми	-7592	-46

4	Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	0
5	Плащания, свързани с получени заеми	79	69
6	Платени лихви, свързани с получени заеми	-763	-491
7	Плащания на главница по лизинг	-455	-168
8	Плащане на лихва по лизинг	0	0
9	Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0
10	Други парични потоци от финансова дейност	0	0
	Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	-8731	-636
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	33349	33100
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	67633	36055
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	100982	69155

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – междинен финансов отчет към 30.09.2025 г.

Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на Проспекта е ищец - 873 бр., като около 70% от тях са искиви производства, а останалите - заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на Проспекта - 690 бр.
3. Административни дела - 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател - 297 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран финансов отчет за 2024 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група до датата на настоящия Проспект.

5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта

Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция

дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, вписан с номер 20250805153554. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които са емитирани.

5.4 Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Устав на „ЗАД Армеец“ – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg;
2. Годишни финансови отчети и Доклади на независимия одитор на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg.
4. Застрахователен договор (полица) № 25 100 1404 0000989823, заедно с всички анекси и приложения към нея, приложимите Общи условия на застрахователя и Заявление - Въпросник за застраховане на облигационна емисия – в офиса на Емитента в гр. Варна, бул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2 и на електронната страница на Емитента: <https://4pr.eu/bg/>.

6. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КЪМ ЧЛ. 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 9.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР (ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО

СЕ ВКЛЮЧВА В ПРОСПЕКТА НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ)

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

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството управлява балансиран и диверсифициран портфейл от вземания осигуряващи доход под формата на разлика между покупната и продажната им цена (или номиналната им стойност), както и във вземания, осигуряващи периодични доходност чрез генериране на финансови приходи от лихви по придобитите вземания.

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

По-подробно инвестиционните цели на дружеството са:

- ✓ продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- ✓ нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- ✓ инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- ✓ диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Източниците на финансиране на дейността на дружеството са собствения и привлечения капитал. Не е определен максимален размер на привлечените средства от Емитента спрямо стойността на собствения му капитал. За финансиране на своите инвестиции дружеството използва и средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното и последващите увеличения на капитала. „Премиер Фонд“ АДСИЦ използва и привлечен капитал в рамките на закона за финансиране на дейността си.

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

и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи

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

Съгласно чл. 9, ал. 3 от Устава, дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република

България и на територията на друга държава членка, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са обекти с търговска и ваканционна цел и индустриални имоти.

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

- ✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;
- ✓ банкови депозити – без ограничения;
- ✓ покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на дружеството;
- ✓ други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

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

6.4 Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти, съответно вземания.

Приемлива първоначална инвестиция

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

Очаквана годишна доходност от проекта

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

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставяне му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на

конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

Възможност за дългово финансиране

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

6.5 Информация за придобитите недвижими имоти

6.5.1 За дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти

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

„Премиер фонд“ АДСИЦ притежава разнообразно портфолио от активи.

Структура на инвестиционния портфейл към 30.09.2025 г. е представена в следната таблица:

Вид на имота	% от балансова стойност на притежаваните имоти към 30.09.2025 г.
Обекти с търговска цел	61.10%
Индустриални имоти	29.18%
Жилищни имоти	0.78%

Земеделска земя	2.80%
УПИ земя	6.15%

Към горепосочената структура трябва да се добавят притежаваните от дъщерното дружество „Грийнхаус стрелча“ ЕАД, ЕИК 203828597 земеделска земя и сгради в гр. Стрелча, обл. Пазарджик на стойност 9 843 хил. лв. Следователно към 30.09.2025 г. общата балансова стойност на притежаваните от Емитента недвижими имоти е 56 756 хил. лв., а на Групата като цяло към 30.06.2025 е 66 089 хил. лв.

С най-висок дял са обектите с търговска цел в размер на 61 на сто от общата балансова стойност на притежаваните от Емитента имоти, следвани от индустриалните имоти с 29 на сто. Отношенията са изчислени на индивидуална основа към 30.09.2025 г.

6.5.1.2 Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти;

Относителният дял (по пазарна стойност към 30.09.2025 г.) на недвижимите имоти според местонахождението е представен в следната таблица:

Район	% от балансова стойност на притежаваните имоти към 30.09.2025 г.
Област Варна	7.27%
Област София	20.97%
Област Добрич	12.07%
Област Велико Търново	1.24%
Област Русе	31.41%
Област Перник	6.92%
Област Самоков	8.02%
Област Хасково	9.30%
Област Ловеч	0.59%
Други области	2.21%

Географската концентрация на инвестициите на Емитента са в областите Русе (31.41%), София (20.97%) и Добрич (12.07%). Отношението е изчислено на индивидуална основа към 30.09.2025 г.

6.5.1.3 Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;

Търговски недвижими имоти	Вид	Площ в кв.м.	Балансова стойност към 30.09.2025 г. в хил. лв.
УПИ земя и сгради в гр. София	Обекти с търговска цел	6 040.00	10 001
ПИ земя в гр. Априлци	ПИ земя	8 405.00	334

УПИ земя и сгради в гр. Балчик	Обекти с търговска цел	13 723.00	6 852
УПИ земя и сгради в гр. Русе	Обекти с търговска цел	51 214.00	17 825
УПИ земя в гр. София	УПИ земя	3 325.00	1 900
УПИ земя и сгради в с. Яребична, общ. Аксаково, обл. Варна	Индустриални имоти	29 709.00	3 686
Недвижим имот в гр. Варна	Жилищни имоти	164.60	441
самостоятелни обекти в сгради в гр. Перник	Индустриални имоти	1 673.58	2 056
УПИ земя в гр. Перник	УПИ земя	69 341.00	1 451
УПИ земя и сгради в гр. Батановци, обл. Перник	Индустриални имоти	2 839.00	282
УПИ земя в гр. Батановци, обл. Перник	УПИ земя	6 352.00	88
УПИ земя в с. Дивотино, обл. Перник	УПИ земя	1 220.00	23
УПИ земя в с. Ярджиловци	УПИ земя	1 300.00	27
УПИ земя и сгради в с. Стамболово, обл. Хасково	Индустриални имоти	21 468.00	4 376
Сграда за водоснабдяване в с. Гледка, общ. Стамболово	Индустриални имоти	42.00	29
Сграда със резервоар в с. Стамболово, м-ст Кайреците	Индустриални имоти	1 289.00	876
Земеделска земя в община Свиленград	Земеделска земя	29 990.00	62
Земеделска земя в община Брегово	Земеделска земя	56 960.00	196
Земеделска земя в община Видин	Земеделска земя	59 380.00	200
Земеделска земя в община Димово	Земеделска земя	43 580.00	151
Земеделска земя в община Кула	Земеделска земя	33 870.00	113
Земеделска земя в община Котел	Земеделска земя	91 698.00	337
Земеделска земя в община Плевен	Земеделска земя	17 355.00	62
Земеделска земя в община Червен бряг	Земеделска земя	12 803.00	38
Земеделска земя в община Бяла Слатина	Земеделска земя	22 479.00	62
Земеделска земя в община Сухиндол	Земеделска земя	10 197.00	32
Земя и сгради в община Павликени	Индустриални имоти	9 336.00	706
Земя в гр. Самоков	Индустриални имоти	20 383.00	4 550
ОБЩА СТОЙНОСТ Емитент		630 310.09	56 756
Земеделска земя и сгради в гр. Стрелча, притежавани от „Грийнхаус стрелча“ ЕАД, ЕИК 203828597	Земеделска земя и сгради	361 816	9 843
ОБЩА СТОЙНОСТ ГРУПА		992 126.09	66 599

Към 30.09.2025 г. не са извършени допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти и не се очаква да бъдат извършени такива.

Към 30.09.2025 г. относителния дял на недвижимите имоти на Групата служещи като обезпечение по банковите кредити съставлява 73.00 % от общо недвижимите имоти на Групата.

6.5.1.4 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;

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

6.5.1.5 Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти;

Към датата на настоящия Проспект относителния дял на оценката на отдадените за под наем недвижими имоти спрямо оценката на всички притежавани от дружеството недвижими имоти на индивидуална основа е 18.51%. Отдадените имоти представляват:

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

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

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

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

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

Застраховано имущество	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия	Начин на плащане
Сгради находящи се в гр. Русе, Западна промишлена зона, ул. Трети Март	31.01.2025 г.	31.01.2026 г.	6 031.63 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сграда, находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев	15.03.2025 г.	14.03.2026 г.	3 903.87 лв.	Платена изцяло по банков път

Сграда, находяща се в гр. Балчик, к.з Двореца	28.08.2025 г.	27.08.2026 г.	3 355.85 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново	03.10.2025 г.	02.10.2026 г.	366.32 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково	02.12.2024 г.	01.12.2025 г.	1 467.35 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Апартамент, находящ се в гр. Варна	03.12.2024	02.12.2025	303.76 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в гр. Перник и община Перник	24.12.2024 г.	23.12.2025 г.	744.71 лв.	Платена изцяло на една вноска по банков път
Сгради, находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково	24.12.2024 г.	23.12.2025 г.	2 874.14	Платена изцяло на една вноска по банков път

Източник: „Премиер Фонд” АДСИЦ

6.5.1.7 Последно изготвената оценка на недвижимите имоти, включваща:

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

- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети Март е 19.10.2025 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев е 31.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Варна е 31.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Априлци е 20.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваният недвижим имот находящ се в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна е 31.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново е 31.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Перник и общ. Перник е 15.09.2025 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково е 27.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните земеделски земи находящи се в землищата в обл. Хасково, обл. Видин, обл. Сливен, област Плевен, обл. Враца и обл. Велико Търново е 31.12.2024 г.,

- Датата, на която е извършен огледа на оценяваният недвижим имот находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийското е 10.12.2024 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Балчик, к.з Двореца е 31.07.2025 г.,
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково, обл. Варна е 21.07.2025 г.,

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

- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети Март към 23.10.2025 г. е на стойност 17 825 100 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев към 31.12.2024 г. е на стойност 10 001 400 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Варна към 31.12.2024 г. е на стойност 440 700 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Априлци към 20.12.2024 г. е на стойност 279 700 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна към 31.12.2024 г. е на стойност 1 900 220 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново към 31.12.2023 г. е на стойност 706 600 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Перник и общ. Перник към 24.09.2025 г. е на стойност 3 926 490 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково към 31.12.2024 г. е на стойност 5 280 000 лв.,
- Оценката на земеделски земи находящи се в землищата в обл. Хасково, обл. Видин, обл. Сливен, област Плевен, обл. Враца и обл. Велико Търново към 31.12.2024 г. е на стойност 1 253 630 лв.,
- Оценката на недвижимия имот на дружеството находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийското към 16.12.2024 г. е на стойност 4 550 000 лв.,
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Балчик, в.з Двореца към 01.08.2025 г. е на стойност 6 854 100 лв.
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково към 23.07.2025 г. е на стойност 3 686 600.00 лв.

Оценката на недвижимите имоти собственост на „ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) към 31.12.2024 г. е в размер на 9 843 500 лв. и включва земя с прилежащите към нея 8 сгради и разходи за придобиване на бъдещ актив, което представлява дял 14.89 % от всички инвестиционни имоти на Групата.

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

Обект	Площ кв. м.	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
35 броя промишлени сгради	13 864,00	4 379 720 лв	10 804 742 лв.	10 804 710 лв.	10 804 710 лв.

Поземлен имот	36 396,00	-	7 020 390 лв.	7 020 390 лв.	7 020 390 лв.
---------------	-----------	---	---------------	---------------	---------------

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлени имоти – 7 бр.	3 223.00	-	2 748 300 лв	2 748 300 лв.	2 748 300 лв
Сграда	560.00	6 256 080 лв	7 253 120 лв	7 253 000 лв.	7 253 100 лв

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

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

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот	9711.00	279 703 лв	279 700 лв	279 700 лв.

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

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

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот	7 550.00	197 400 лв	-	197 400 лв.	197 400 лв.
Сгради – 4 бр.	1 786.00	509 191 лв.	504 920 лв.	509 191 лв.	509 191 лв.

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Самостоятелни обекти в сгради в гр. Перник	1637.58	2 055 600 лв.	2 055 600 лв.	2 055 600 лв.
Поземлен имоти в гр. Перник	69341.00	1 450 620 лв.	1 450 620 лв.	1 450 620 лв.
Сгради в гр. Батановци	591.00	244 400 лв.	244 400 лв.	244 400 лв.
Поземлен имот в гр. Батановци	2 248.00	37 370 лв.	37 720 лв.	37 720 лв.
Поземлен имот в гр. Батановци	6 352.00	88 290 лв.	88 290 лв.	88 290 лв.
Поземлен имот в с. Ярджиломци	1 300.00	27 220 лв.	27 220 лв.	27 220 лв.
Поземлен имот в с. Дивотино	1 220.00	22 640 лв.	22 640 лв.	22 640 лв.

*Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ
Пазарна оценка на поземлени имот и сгради, находящи се в с. Самболово, с. Гледка,
общ. Стамболово, обл. Хасково*

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

*Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ
Пазарна оценка на земеделски земи находящи се в землища в област Хасково, Видин,
Сливен, Плевен, Враца и Велико Търново*

Обект	Площ кв. м	Сравнителен метод	Метод на приходната стойност	Стойност по оценка	Балансова стойност
Земеделска земя в община Свиленград	29 990.00	62 410.00 лв.	59 313.60 лв.	62 410.00 лв.	62 410.00 лв.
Земеделска земя в община Брегово	56 960.00	196 913.00 лв.	112 658.20 лв.	196 913.00 лв.	196 913.00 лв.
Земеделска земя в община Видин	59 380.00	201 498.00 лв.	117 438.40 лв.	201 498.00 лв.	201 498.00 лв.

Земеделска земя в община Димово	43 580.00	98 394.00 лв	56 799.80 лв.	98 394.00 лв	98 394.00 лв
Земеделска земя в община Кула	33 870.00	162 561.00 лв.	96 399.00 лв.	162 561.00 лв.	162 561.00 лв.
Земеделска земя в община Котел	91 698.00	336 835.00 лв.	181 328.60 лв.	336 835.00 лв.	336 835.00 лв.
Земеделска земя в община Плевен	17 355.00	62 317.00 лв.	34 328.30 лв.	62 317.00 лв.	62 317.00 лв.
Земеделска земя в община Червен бряг	12 803.00	38 303.00 лв.	25 319.50 лв.	38 235.00 лв.	38 303.00 лв.
Земеделска земя в община Бяла Слатина	22 479.00	62 100.00 лв.	44 458.50 лв.	62 100.00 лв.	62 100.00 лв.
Земеделска земя в община Сухиндол	10 197.00	32 300.00 лв.	20 167.40 лв.	32 300.00 лв.	32 300.00 лв.

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

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

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлени имоти – 2 бр.	7 397.00	1 871 629 лв.		1 870 629 лв.	1 869 125 лв.
Сгради - 6 бр.	1 196.00	4 830 171 лв.	3 172 139 лв.	4 830 171 лв.	4 829 675 лв.
Обзавеждане	-	-	153 300 лв.	153 300 лв.	153 209 лв.

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Метод на разходите	Метод на приходната стойност	Стойност по оценка	Балансова стойност
Поземлен имот и сгради – 22 бр.	29 259	3 686 570 лв	3 047 185.00 лв.	3 646 200 лв.	3 686 600.00 лв.	3 686 040.09 лв.

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Метод на разходите	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност
Земя и сгради гр. Стрелча	361 816	9 592 120 лв.	9 447 820 лв.	9 843 500 лв.	9 843 500 лв.

Източник: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

в) датата, на която е извършена оценката

- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Русе, ЗПЗ, бул. Трети Март е изготвена на 23.10.2025 г., с ефективна дата на оценката 23.10.2025 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. София, р-н Витоша, ул. Иван Милев е изготвена на 31.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на недвижимият имот находящ се в гр. Варна е изготвена на 31.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на недвижимия имот находящ се в гр. Априлци е изготвена на 20.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 20.12.2024 г.
- Оценката на недвижимия имот находящ се в гр. София, р-н Витоша, в.з Бояна е изготвена на 31.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в с. Димча, общ. Павликени, обл. Велико Търново е изготвена на 31.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Перник и общ. Перник е изготвена на 24.09.2025 г., с ефективна дата на оценката 24.09.2025 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в с. Стамболово, обл. Хасково е изготвена на 03.01.2025 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на земеделските земи находящи се в в землищата в обл. Хасково, обл. Видин, обл. Сливен, област Плевен, обл. Враца и обл. Велико Търново е изготвена на 31.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 31.12.2024 г.
- Оценката на недвижимия имот находящ се в гр. Самоков, м-ст Куроджийското е изготвена на 20.12.2024 г., с ефективна дата на оценката 16.12.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Балчик, к.з Двореца е изготвена на 27.01.2025 г., с ефективна дата на оценката 29.12.2024 г.
- Оценката на недвижимите имоти находящи се в с. Яребична, общ. Аксаково е изготвена на 23.07.2025 г., с ефективна дата на оценката 23.07.2025 г.
- Оценката на недвижими имоти собственост на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) е изготвена на 27.01.2025 г., с ефективна дата на оценката към 31.12.2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Амор} = (A/T + A2/T2) * 0,5$$

където:

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

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

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

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

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

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

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

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

д) сравнение на сумата от оценката на вземанията със съответната сума от последния одитиран годишен финансов отчет на дружеството

Сумата на оценката на недвижимите имоти не отговаря на стойността на недвижимите имоти отразени в одитирания индивидуален финансов отчет за 2024 г. поради продажба на инвестиционен имот собственост на дружеството В последния неодитиран индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г, стойността на недвижимите имоти е 56 756 хил. лв., а в последния неодитиран консолидиран

финансов отчет на Групата , стойността на недвижимите имоти е в размер на 66 089 хил. лв.

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

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

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

Към 30.09.2025 г. Дружеството отдава под наем следните собствени недвижими имоти:

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

Към 30.09.2025 г. Дружеството няма сключени договори за лизинг и/или аренда.

Към 30.09.2025 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 4 хил. лв., които представляват 3.00 % спрямо общата стойност на вземанията произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

6.6 Данни за банката депозитар

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

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

6.6.2 Дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност

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

6.6.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

По силата на договор за депозитарни услуги от 17 февруари 2023 г., сключен между „Премиер Фонд“ АДСИЦ и „Тексим Банк“ АД, „Премиер Фонд“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „Тексим Банк“ АД да изпълнява безсрочно срещу възнаграждение функции на банка – депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

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

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦДС, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и Проспекта на дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на дружеството.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

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

Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на дружеството и двумесечно от страна на Банката-депозитар.

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

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова Банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок пет работни дни от посочване от страна на дружеството на новата Банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея. Банката-депозитар се задължава прехвърля документите, необходими на новата Банка депозитар, за осъществяването на функциите ѝ.

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

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

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

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

Предметът на дейност на третото лице е организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на закона за счетоводството на Република България; Търговия на едро и дребно в страната и чужбина, производство, изработка и търговия с хранителни стоки, промишлени, бърза закуска, собствено производство; хлебни, тестени и сладкарски изделия, алкохол и тютюневи изделия в страната и чужбина; строително–ремонтни и довършителни дейности и услуги в страната и чужбина; търговия и производство на плодове и зеленчуци собствено производство; Разкриване и експлоатация на заведения за обществено хранене, ресторанти, кафе-сладкарници, бърза закуска; търговия със строителни и промишлени стоки; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем; търговско представителство и посредничество; туристическа, хотелиерска и ресторантьорска дейност /след лиценз/.

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

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

- ✓ с анекс от 01.03.2019 г., когато се изменя размера на възнаграждението;

- ✓ с анекс от 01.12.2019 г., когато се договаря възнаграждение, свързано с дейността му по водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на дружеството ;
- ✓ с анекс от 01.02.2021 г., когато се договаря възнаграждение, свързано с дейността му по водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на дружеството;
- ✓ с анекс от 02.11.2021 г., когато договора за извършване на дейност от „СТОП МЕНИДЖМЪНТ 1“ ЕООД като обслужващо дружество по отменения ЗДСИЦ се изменя като договор за извършване на дейност като трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и клаузите в него са съобразени с действащото законодателство
- ✓ с анекс от 20.04.2023 г., когато се определя лимит на размера на възнаграждението, в случай, че заплащането му ще доведе до нарушаване на нормативните или уставни ограничения и изисквания към дейността на Емитента;
- ✓ с анекс от 23.01.2024 г., когато се изменя размера на възнаграждението.

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

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

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

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

Проучванията, анализите, прогнозите и предложенията се изготвят:

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

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

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

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

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

- а) маркетинг на недвижимите имоти;
- б) посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда, замяна и лизинг на недвижимите имоти и събиране съответно на наемните, арендните плащания и лизинговите вноски;
- в) поддържане на имотите и инфраструктурата в тях, извършване на ремонти и подобрения;
- г) воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

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

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

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

- а) консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането или на банка-заемодател;
- б) подготвяне на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка;
- в) водене и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

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

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

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

„Премиер Фонд“ АДСИЦ заплаща възнаграждение за услугите по букви „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“, посочени по-горе в размер на 3 840 /три хиляди осемстотин и четиридесет/ лева без ДДС на месец.

6.8 Данни за оценителите на недвижимите имоти

6.8.1 Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в Проспекта

Оценител на недвижими имоти на дружеството за периода, обхванат от настоящия Проспект е „Велинов Консулт“ ЕООД, с ЕИК103088211, адрес гр. Варна, ул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 902700016, издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.velinovconsult.bg.

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

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

Оценител на недвижими имоти на дружеството за периода, обхванат от настоящия Проспект е „Бънков“ ЕООД, с ЕИК 208371301, адрес гр. Шумен, ул. Тича № 16, вх. 4, ет. 4, ап. 49, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност с регистрационни № 900500277, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

6.8.2 Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителите на недвижимите имоти, посочен в т. 6.8.1 по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

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

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки,

оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

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

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

„Кантора Акорд Полюс“ ООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

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

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

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

6.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

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

Съгласно чл. 15, ал. 2 от Устава на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, максималният размер на годишните разходи на дружеството по управлението и обслужването, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на третите лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 12 (дванадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишния разход за възнаграждения на третото лице по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 6 (шест) на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на дружеството за годината предходждаща начисляването на разходите.

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

Размерът на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 15, ал. 2 от Устава. За членовете на СД то не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната, а за изпълнителният директор и прокуриста – до 10 (десет) пъти размера на минималната заплата.

За успешни резултати от дейността Общото събрание на акционерите може да определя допълнително възнаграждение (тантиеми) на членовете на Съвета на директорите в ограничението за максималния размер на разходите за управление по чл. 15, ал. 2 от Устава.

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

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

Методът на определяне на възнаграждението на третото лице по чл. 27, ал. 4 е посочен в договора между него и Емитента и е описан в т. 6.7.3. от настоящия раздел 6 на този Проспект.

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

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

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

„Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Премиер Фонд“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на дружеството. Седалището на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20. Дружеството се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева. Електронна поща за кореспонденция с представляващия е office@4pr.eu. Дружеството „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 30.09.2025 г. е 13,87 %. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 13,87 %.

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

Прехвърлянето на акциите е вписано с акт за вписване 20210114142844.

От момента на придобиване на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД, дружеството-майка:

- увеличи капитала на дъщерното си дружество, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 50 хил. лв. Промяната в капитала е отразена на 22.03.2023 г. по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър;
- увеличи капитала на дъщерното си дружество, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 30 хил. лв. Промяната в капитала е отразена на 30.06.2025 г. по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър;

6.10.2 Информацията по т. 6.5.1 за придобитите от специализираното дружество недвижими имоти

„Грийнхаус Стрелча“ ЕАД към датата на Проспекта не е придобивало нови недвижими имоти.

Относителният дял на недвижимите имоти на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД към недвижимите имоти на Групата към 30.06.2025 г. е 14.89 %.

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

Към 31.12.2024 г. и към датата на Проспекта „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД отдава собствените си недвижими имоти под наем.

Методите, по които се извършват оценките на имотите на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД, са описани в т. 6.5.1.7., б. „г“.

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

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

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

6.11 Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 от Приложение № 1 от Наредба № 2 за тези имоти

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

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Деница Димитрова Кукушева

Десислава Великова Иванова

Антония Стоянова Видинлиева



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Филип Петров Инджев

2. Наталия Стоянова Петрова



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Миролюб Панчев Иванов
2. Константин Стойчев Велев

