

## „ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД” АД

### ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА 50 000 БРОЯ АКЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ 1 ЛЕВ

	<u>За една акция</u>	<u>Общо за емисията</u>
ISIN код: BG1100003158		
Номинална стойност на акциите:	1 лв.	50 000 лв.
Цена на въвеждане на акциите:	1 лв.	50 000 лв.
Общо разходи по допускането до търговия	0,03 лв.	1 500 лв.

ДАТА: 12.08.2016 г.

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на Българска Фондова Борса на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед” АД („Дружеството”). Проспектът съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност, както и с акциите – предмет на допускане. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия документ, преди да вземат инвестиционно решение.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила този Проспект с Решение № 645-ПД от 10.09.2016 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Проспекта информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед” АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Проспект. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Информация относно отговорните лица, включително лицата, изготвили Проспекта, и обхвата на отговорността им е представена по т. 4 от този документ.

Инвеститорите могат да получат Проспекта на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

<b>Емитент:</b>	<b>„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД</b>
<b>Адрес:</b>	гр. София, ул. „Аксаков“ 7А, ет. 4
<b>Телефон:</b>	(+359 2) 980 12 51
<b>Факс:</b>	(+359 2) 980 61 40
<b>Лице за контакт:</b>	Виктор Токушев
<b>Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:</b>	tokushev@tokushev-lawoffice.com

Проспектът на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД може да бъде получен и от „Българска фондова борса – София“ АД след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект, за борсова търговия.

**„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, оказващи влияние върху Дружеството, сектора, в който оперира, и инвестирането в издадените акции, са подробно представени в точка 3 от този Проспект.**

#### По-важни използвани съкращения

<b>КФН</b>	Комисия за финансов надзор
<b>БФБ</b>	Българска Фондова Борса - София АД
<b>ЦД</b>	Централен депозитар АД
<b>ИДЕС</b>	Институт на дипломираните експерт-счетоводители
<b>ЗППЦК</b>	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
<b>ЗПЗФИ</b>	Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
<b>ЗКПО</b>	Закон за корпоративното подоходно облагане
<b>ЗДДФЛ</b>	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
<b>ЗКФН</b>	Закон за Комисията за финансов надзор
<b>ЗПФИ</b>	Закон за пазарите на финансови инструменти
<b>Регламент или Регламент 809</b>	Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията от 29/04/2004г. относно прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами.
<b>Устав</b>	Устав, приет под условие на 10.08.2015 г., който ще бъде действащ за дружеството, в случай че Комисията за финансов надзор потвърди този проспект и впише „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД във водения от нея регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.
<b>Емитент/Дружество</b>	Позоваванията на Емитент или Дружество в този Проспект се отнасят до „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1</b>	<b>УКАЗАТЕЛ</b> .....	<b>7</b>
1.1	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ I: .....	7
1.2	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ III: .....	8
<b>2</b>	<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>9</b>
2.1	РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ .....	9
2.2	РАЗДЕЛ Б: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	9
2.3	РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	13
2.4	РАЗДЕЛ Г: РИСКОВЕ .....	17
2.5	РАЗДЕЛ Д: ПРЕДЛАГАНЕ .....	22
<b>3</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	<b>24</b>
3.1	Системни рискове .....	24
3.2	Секторни рискове .....	29
3.3	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове) .....	31
3.4	Рискове, свързани с акции на Дружеството .....	34
<b>4</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА</b> .....	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b> .....	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>40</b>
6.1	Физически и/или Юридически лица, участващи в емисията/предлагането .....	40
6.2	Обосновка на предлагането и използване на постъпленията .....	40
<b>7</b>	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>41</b>
7.1	Избрана финансова информация .....	41
7.2	Операционен и финансов преглед .....	43
7.3	Капиталови ресурси .....	46
7.4	Историческа финансова информация .....	48
7.5	Годишен Доклад за дейността .....	48
7.6	Проформа финансова информация .....	48
7.7	Одитирана годишна финансова информация .....	48
7.8	Междинни финансови отчети и друга финансова информация .....	48
7.9	Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години .....	48
7.10	Правни и арбитражни производства .....	49
7.11	Описание на всяка значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация .....	49
<b>8</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....	<b>50</b>
8.1	История и развитие на Дружеството .....	50

8.2	Важни събития .....	51
8.3	Инвестиции .....	52
<b>9</b>	<b>ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....</b>	<b>53</b>
9.1	Основни дейности .....	53
9.2	Бизнес план .....	53
9.3	Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството.....	60
9.4	Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси .....	60
9.5	Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция .....	60
<b>10</b>	<b>ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....</b>	<b>61</b>
<b>11</b>	<b>НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ .....</b>	<b>62</b>
11.1	Информация, относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, наличие на лизингови имоти и тежести върху активите .....	62
11.2	Екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи.....	62
<b>12</b>	<b>НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ .....</b>	<b>63</b>
12.1	Информация за придобити вече патенти и лицензии и намерения за придобиване на такива .....	63
12.2	Информация за извършваната до момента, научноизследователска и развойна дейност, както и намеренията за извършване на такава .....	63
<b>13</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....</b>	<b>64</b>
13.1	Макроикономическа рамка.....	64
13.2	Пазар на недвижими имоти .....	72
13.3	Дялово инвестиране.....	77
13.4	Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Проспекта .....	80
13.5	Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година.....	81
<b>14</b>	<b>ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....</b>	<b>82</b>
<b>15</b>	<b>УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....</b>	<b>83</b>
15.1	Информация за Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД	83
15.2	Висши ръководители на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД .....	88
15.3	Фамилни връзки между посочените в т. 15 от този документ лица .....	88
15.4	Декларации на членовете на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.....	88

15.5	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента .....	88
15.6	Учредители на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД .....	89
15.7	Информация от Учредителния акт за основателите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД .....	91
<b>16</b>	<b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ .....</b>	<b>92</b>
<b>17</b>	<b>ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....</b>	<b>93</b>
17.1	Мандат на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ....	93
17.2	Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта .....	93
17.3	Одитен комитет и комитет за възнагражденията.....	93
17.4	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление. ....	93
<b>18</b>	<b>ЗАЕТИ ЛИЦА .....</b>	<b>95</b>
18.1	Брой на заети лица .....	95
18.2	Акционерни участия и стокови опции .....	95
18.3	Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.....	95
<b>19</b>	<b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....</b>	<b>96</b>
19.1	Информация за лицата, които пряко или косвено притежават участие в Емитента, подлежащо на оповестяване .....	96
19.2	Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента, и мерки, които са въведени, за да не се злоупотребява с този контрол .....	96
19.3	Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента.....	97
<b>20</b>	<b>ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА И ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....</b>	<b>98</b>
<b>21</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА .....</b>	<b>99</b>
<b>22</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....</b>	<b>100</b>
22.1	Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код) .....	100
22.2	Законодателство, по което са създадени ценните книжа .....	100
22.3	Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	101
22.4	Решения, разрешения и одобрения, свързани с допускането до търговия .....	102
22.5	Очаквана дата на емисията ценните книжа.....	102
22.6	Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите. ....	102
22.7	Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите .....	103

22.8	Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година. ....	103
22.9	Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната, където се иска допускане до търговия .....	104
<b>23</b>	<b>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>108</b>
23.1	Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	108
23.2	План за пласиране и разпределение.....	111
23.3	Ценообразуване .....	112
23.4	Пласиране и поемане.....	113
<b>24</b>	<b>ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>114</b>
24.1	Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари .....	114
24.2	Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани.....	114
24.3	Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар.....	114
24.4	Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането .....	114
24.5	Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане .....	114
<b>25</b>	<b>ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА .....</b>	<b>115</b>
<b>26</b>	<b>РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....</b>	<b>116</b>
26.1	Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента/лицето предлагащо ценните книжа. ....	116
<b>27</b>	<b>РАЗВОДНЯВАНЕ .....</b>	<b>117</b>
<b>28</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>118</b>
28.1	Акционерен капитал.....	118
28.2	Устав.....	119
28.3	Информация за използваните консултанти .....	130
28.4	Индикация за използвана одитирана информация .....	130
28.5	Индикация за използвана информация от външни експерти .....	130
28.6	Индикация за използвана информация от трети лица .....	130
<b>29</b>	<b>ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....</b>	<b>131</b>

## 1 УКАЗАТЕЛ

Този проспект е изготвен и съдържа информация в съответствие с елементите на Приложение I „Минимални изисквания за оповестяване на документа за регистрация на акции (списък)“ и Приложение III „Минимални изисквания за оповестяване за обявата за ценни книжа - акции (списък)“ от Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията. Местоположението на информацията, изисквана съгласно Приложение I и Приложение III е посочено в настоящия Указател.

### 1.1 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ I:

	Име	Точка от проспекта
1.	Отговорни лица	т. 4
2.	Законово определени одитори	т. 5
3.	Избрана финансова информация	т. 7.1
4.	Рискови фактори	т. 3
5.	Информация за Емитента	т. 8
6.	Преглед на стопанската дейност	т. 9
7.	Организационна структура	т. 10
8.	Недвижима собственост, заводи и оборудване	т. 11
9.	Операционен и финансов преглед	т. 7.2
10.	Капиталови ресурси	т. 7.3
11.	Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии	т. 12
12.	Информация за тенденциите	т. 13
13.	Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	т. 14
14.	Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство	т. 15
15.	Възнаграждение и компенсации	т. 16
16.	Практики на ръководните органи	т. 17
17.	Заети лица	т. 18
18.	Мажоритарни акционери	т. 19
19.	Транзакции между свързани лица	т. 20
20.	Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби	т. 7

21.	Допълнителна информация	т. 28
22.	Значителни договори	т. 20
23.	Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес	т. 28
24.	Показвани документи	т. 29
25.	Информация за участията	т. 21

## 1.2 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ III:

	Име	Точка от проспекта
1.	Отговорни лица	т. 4
2.	Рискови фактори	т. 3
3.	Съществена информация	т. 6
4.	Информация относно ценните книжа, които ще бъдат предлагани/допускани до търговия	т. 22
5.	Условия на предлагането	т. 23
6.	Допускане до търговия и договорености за търговия	т. 24
7.	Продаващи държатели на ценни книжа	т. 25
8.	Разходи на емитента/оферента на ценните книжа	т. 26
9.	Разводняване	т. 27
10.	Допълнителна информация	т. 28



## 2 РЕЗЮМЕ

### 2.1 РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Елемент	Изискване за оповестяване
<b>A.1</b>	<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Това резюме следва да се чете като въведение към Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. В случай на заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, в съответствие с националното законодателство на Държавата членка за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди, само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или четено заедно с другите части на Проспекта не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в ценните книжа.</p>
<b>A.2</b>	<p><i>Съгласие на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на Проспекта, за използването на Проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници</i></p> <p>Неприложимо.</p>

### 2.2 РАЗДЕЛ Б: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Елемент	Изискване за оповестяване
<b>Б.1</b>	<p><i>Фирма и търговско наименование на Емитента</i></p> <p>Емитентът на предлаганите с този Проспект акции е акционерно дружество с фирма и търговско наименование „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.</p>
<b>Б.2</b>	<p><i>Седалището и правната форма на Емитента, правото, по което Емитентът упражнява дейността си, и държавата на регистрация</i></p> <p>„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България и осъществяващо дейността си съгласно нейното законодателство. Седалището на Дружеството е гр. София, Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203494225.</p>
<b>Б.3</b>	<p><i>Основна дейност и текущи операции на Емитента и свързаните с тях ключови фактори</i></p> <p>Основната дейност на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е извършване</p>

	<p>на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества.</p> <p>„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър и към момента не е стартирало инвестиционната си дейност. Дружеството планира да започне инвестиционна дейност в имотния сектор, както чрез директна покупка на недвижими имоти, така и непряко - чрез придобиване на дружества, инвестиращи в недвижими имоти (придобиване на 100 % от техния капитал) и/или покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти с цел придобиване на обезпечението. В тази сфера на дейност Дружеството възнамерява да инвестира в търговски и жилищни площи, както и земеделски земи.</p> <p>След осъществяване на подбраните инвестиционни проекти в тези направления и при наличие на необходимите средства, Дружеството ще се насочи и към придобиване на дялови участия в предприятия с потенциал за развитие. Инвестиционните намерения са насочени в сектора на информационните технологии, хранително вкусовата промишленост и здравеопазването.</p> <p>Актуалните тенденции в двете основни направления (недвижими имоти и дялови участия) мотивират Дружеството, че инвестициите биха донесли добра доходност.</p> <p>Ключовите фактори във връзка с инвестиционното намерение на Дружеството относно придобиване на имоти, са свързани с развитието на съответния сектор на дейност. „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД предвижда постепенно възстановяване пазара на недвижими имоти, засилване на търсенето, повишаване цените. В тази връзка, Дружеството допуска постепенно увеличаване стойността на бъдещите си активи.</p> <p>Ключовите фактори, на базата на които Дружеството ще извършва дялови инвестиции в посочените направления са тенденциите в сектора - слабо развитие на подобен тип финансиране в България, наличие на едва 8 активни фонда за дялов и рисков капитал, наличието на инструменти за дялово финансиране посредством фондовете на ЕС. Тези обстоятелства мотивират Дружеството да приеме, че възвръщаемостта на инвестициите ще бъде задоволителна.</p> <p>В допълнение към горното, Дружеството към момента проучва възможността за участие в процедура за предоставяне на концесия върху Гражданско летище за обществено ползване Пловдив – публична държавна собственост, по която срокът за подаване на оферти е до 19.09.2016 г.</p>
<b>Б.4а</b>	<p><i>Основни актуални тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които развива дейност</i></p> <p>Проспектът е за допускане до търговия на акции и цели запознаване на инвестиционната общност с дейността на дружеството и бъдещите инвестиционни намерения. Дружеството възприема придобиването на публично качество като своя стратегическа цел, която в неговите планове е предпоставка за стартиране на инвестиционна дейност. В рамките на две години след получаване на публичен статут и при възможност за финансиране, Дружеството ще насочи своята дейност към привличане на средства и инвестирането им в сектора на</p>

	<p>недвижимите имоти. След осъществяване на подбраните инвестиционни проекти в това направление и при наличие на необходимите средства, Дружеството ще насочи инвестициите си и в сектора на дяловото инвестиране, като конкретните проекти ще бъдат предложени на инвеститорите за участие в тях посредством последващо увеличение на капитала или последващо издаване на облигационна емисия, като информацията за всеки набелязан проект и стратегията за неговото реализиране ще бъде подробно представена в съответния проспект за увеличаване на капитала или за публично предлагане или за допускане до търговия на регулиран пазар на дълговите ценни книжа, а в случай на предхождащо допускането до търговия на регулиран пазар частно пласиране на облигации – и в предложението за записване на облигации. Емитентът не си поставя ограничения по отношение на потенциалните инвеститори в Дружеството, като всеки тип инвеститори, биха могли да запишат предложени от Дружеството ценни книжа или да придобият такива на вторичния пазар.</p> <p>В имотния сектор Дружеството възнамерява да инвестира в търговски площи, жилищни площи и земеделски земи. Тенденциите в тези сфери сочат към постепенно стабилизиране пазара на имотите, възстановяващо се доверие на купувачите и повишаване на цените. В тази връзка, Дружеството допуска постепенно увеличаване стойността на бъдещите си активи.</p> <p>От своя страна, дяловите инвестиции ще бъдат насочени в сектора на информационните технологии, хранително вкусовата промишленост и здравеопазването. Тенденциите за устойчиво развитие на тези сфери в комбинация със слабото развитие на подобен тип финансиране в България (в сравнение с държавите от Западна Европа), мотивират Дружеството да приеме, че възвръщаемостта на инвестициите ще бъде задоволителна.</p> <p>Дружеството ще провежда инвестиционната си дейност и ще използва набраните средства за финансиране на инвестиционните си намерения в последователността посочена по-горе (първо недвижими имоти, и при възможност дялово инвестиране). Въз основа на привлечените средства ще бъдат определяни и конкретните инвестиционни проекти, в рамките на очертаните в бизнес плана цели. Дружеството ще набелязва интересни инвестиционни проекти, които ще представя на потенциалните инвеститори, а реализацията ще бъде съобразно набраните средства.</p> <p>Следва да се има предвид, че ако Дружеството не набере достатъчно средства, то няма да може да осъществи частично или изцяло своите инвестиционни намерения в сектора на имотите и/или дяловото инвестиране.</p>
<b>Б.5</b>	<p><i>Описание на групата и позицията на Емитента в нея</i></p> <p>„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е част от икономическа група и няма участия в други дружества.</p>
<b>Б.6</b>	<p><i>Лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на емитента или правата на глас</i></p> <p>От учредяването на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД до датата на изготвяне на този документ капиталът не е увеличаван и няма промени в</p>

	<p>акционерния състав. Акциите са записани от учредителите – две физически лица, както следва:</p> <p>Име: <b>Урс Майстерханс</b></p> <p>Брой акции с право на глас: 48 000 броя;</p> <p>Процент от гласовете в ОСА: 96 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</p> <p>Име: <b>Мария Руменова Нанова</b></p> <p>Брой акции с право на глас: 2 000 броя;</p> <p>Процент от гласовете в ОСА: 4 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</p> <p>На Дружеството не са известни други лица, които да притежават непряко участие в Дружеството, подлежащо на оповестяване съгласно ЗППЦК. Всяка притежавана акция дава право на един глас.</p> <p>Дружеството е пряко контролирано от Урс Майстерханс, притежаващ над 50 на сто от капитала и правата на глас в общото събрание на Дружеството (контрол по смисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК). Няма лица, упражняващи непряк контрол върху Дружеството.</p>																				
<p><b>Б.7</b></p>	<p><i>Подбрана ключова финансова информация</i></p> <p>От датата на учредяване на Дружеството до настоящия момент е изготвен и одитиран един годишен финансов отчет към 31.12.2015 г.</p> <p><i>Систематизирана Финансова информация (в хил. лева)</i></p> <table border="1" data-bbox="363 1236 1385 1816"> <thead> <tr> <th>Показател</th> <th>31.12.2015 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Основен акционерен капитал</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Брой акции</td> <td>50 000</td> </tr> <tr> <td>Собствен капитал</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>Приходи от основна дейност</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Печалба / загуба от основна дейност</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>Печалба / загуба от дейността</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба / загуба</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба на 1 акция</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Дивидент на 1 акция</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Източник: Данните в Таблицата са представени съгласно изготвения одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.</p>	Показател	31.12.2015 г.	Основен акционерен капитал	50	Брой акции	50 000	Собствен капитал	47	Приходи от основна дейност	0	Печалба / загуба от основна дейност	-3	Печалба / загуба от дейността	-3	Нетна печалба / загуба	-3	Нетна печалба на 1 акция	0	Дивидент на 1 акция	0
Показател	31.12.2015 г.																				
Основен акционерен капитал	50																				
Брой акции	50 000																				
Собствен капитал	47																				
Приходи от основна дейност	0																				
Печалба / загуба от основна дейност	-3																				
Печалба / загуба от дейността	-3																				
Нетна печалба / загуба	-3																				
Нетна печалба на 1 акция	0																				
Дивидент на 1 акция	0																				
<p><b>Б.8</b></p>	<p><i>Подбрана ключова проформа финансова информация</i></p> <p>Неприложимо.</p>																				

<b>Б.9</b>	<i>Прогнози за печалбата или очакваната стойност на печалбата на Емитента</i> Неприложимо.
<b>Б.10</b>	<i>Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди</i> Няма изразено квалифицирано мнение от страна на одитора Момчил Тиков.
<b>Б.11</b>	<i>Информация дали оборотният капитал на Емитента е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания</i> „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър с капитал от 50 000 лв. Към датата на изготвяне на Проспекта, както и в периода до започване на инвестиционна дейност, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за текущите нужди на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД, свързани с покриването на текущи разходи. До настоящия момент извършените от Дружеството разходи са свързани със задължителното счетоводно и одиторско обслужване. Тези разходи са заплатени от акционера Урс Майстерханс, отчетени са като задължения на Дружеството и за счетоводни цели са закръглени към цяло число. Към 31.07.2016 г. г-н Майстерханс е опростил натрупаните към него задължения на Дружеството, представляващи заплатеното от мажоритарния акционер финансиране на оперативните разходи до придобиването на публичен статут. С оглед стратегическите намерения на Дружеството и неговия мажоритарен акционер за започване на същинска дейност след придобиване на публичен статут, г-н Майстерханс ще продължи да оказва нужната подкрепа на Дружеството до започване на същинската инвестиционна дейност. Следва да се има предвид, че Дружеството не изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, респективно такива не са начислявани. В допълнение, Дружеството ще назначи Директор за връзки с инвеститорите в тримесечен срок от придобиване на публичен статут, като всички разходи, произтичащи от трудовото правоотношение между него и Емитента, ще се отнасят към текущите разходи на емитента.

### 2.3 РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

<b>Елемент</b>	<b>Изискване за оповестяване</b>
<b>В.1</b>	<i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат или допускат до търгуване</i> „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД е издало 50 000 обикновени безналични поименни акции с право на глас. Аксиите са с присвоен ISIN BG1100003158.
<b>В.2</b>	<i>Валута на емисията ценни книжа</i> Валутата на акциите е в български лев.
<b>В.3</b>	<i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени</i>

	<p><i>изцяло. Номинална стойност на акция</i></p> <p>Всички Акции на Дружеството (50 000 бр.) са изцяло изплатени. Номиналната стойност на една издадена Акция е 1 (един) лев.</p>
<b>В.4</b>	<p><i>Правата, свързани с ценните книжа</i></p> <p><b>Право на глас</b></p> <p>Всеки притежател на обикновени акции има право на глас в Общото събрание на Дружеството. Всяка една акция дава право на един глас на своя притежател (чл. 9, предл. 1 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 1 от приетия под условие Устав).</p> <p><b>Право на дивидент</b></p> <p>Съгласно чл. 9, предл. 3 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 3 от приетия под условие Устав, притежателите на обикновени акции имат право да участват при разпределянето на печалбата на Дружеството, съразмерно на участието си в капитала.</p> <p><b>Право на ликвидационен дял</b></p> <p>Съгласно чл. 9, предл. 4 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 4 от приетия под условие Устав, всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.</p> <p><b>Право на информация</b></p> <p>Съгласно двата устава (чл. 9, предл. 5, чл. 19, ал. 1, чл. 22, ал. 3 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 5, чл. 23, ал. 1, чл. 26, ал. 3 и чл. 28 ал. 5 от приетия под условие Устав) всеки акционер, независимо от броя и стойността на притежаваните от него акции, има право на информация, включително предварително да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на предстоящо Общо събрание на акционерите, на което съответният акционер има право да участва, както и безплатно да ги получи; да задава на Общото събрание въпроси на членовете на Съвета на директорите и/или прокуриста на Дружеството (ако има такъв), относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация; да се запознае с устройствените актове на Дружеството, с протоколите от проведените Общи събрания и приложенията към тях, с годишните и тримесечните финансови отчети, както и с друга публична информация.</p> <p><b>Други права</b></p> <p>В съответствие с общите принципи на дружественото право, всеки акционер на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има право да избира и да бъде избран в управителния орган на Дружеството, както и да номинира членове на Съвета на директорите.</p> <p>Всеки акционер има право с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството.</p> <p><b>Предимство на акционерите съгласно приетия под условие Устав</b></p>

При увеличаване капитала на Дружеството акционерите имат предимствено право да запишат акции от увеличението на капитала пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

#### **Малцинствени права съгласно приетия под условие Устав**

Съгласно чл. 13 от приетия под условие Устав акционер или акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК. Акционер или акционери, притежаващи не по-малко от 5 на сто от капитала на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД могат да поискат допълване на дневния ред на Общото събрание (чрез включване на допълнителни въпроси или включване на предложения за решения по вече включени въпроси) по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК във връзка с на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, 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 Съвета на директорите. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, 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. В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на публичното дружество за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

#### **Малцинствени права съгласно действащия устав**

Съгласно чл. 10 от действащия Устав, акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 10 % (десет на сто) от капитала на дружеството: могат да предявят иск за търсене на отговорност за вреди, причинени на дружеството, от членове на Съвета на директорите; могат да поискат от Общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет. В случай, че общото събрание не вземе решение за назначаване на контролор, акционерите могат да поискат назначаването му от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, могат да поискат от Съвета на директорите да се свика Общо събрание на акционерите.



	<p>Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация.</p> <p>Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, имат право да включат нови въпроси в дневния ред на Общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно поканата за свикване на Общо събрание, по реда и при условията на Търговския закон. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.</p>
<b>В.5</b>	<p><i>Ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</i></p> <p>Акциите, издадени от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.</p>
<b>В.6</b>	<p><i>Информация дали ценните книжа, които се предлагат, са или ще бъдат предмет на заявление за допускане до търговия на регулиран пазар, както и всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани</i></p> <p>След евентуалното одобрение на Проспекта от КФН, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Началната дата за търговия ще бъде определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД. Не се планира ценните книжа да се търгуват на други регулирани пазари.</p>
<b>В.7</b>	<p><i>Политика по отношение на дивидентите</i></p> <p>„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е новоучредено дружество и до момента не е изплащало дивиденди. Разпределянето на печалбата на Дружеството под формата на дивидент ще се извършва след решение на Общо събрание в този смисъл. Всяко конкретно решение за бъдещо разпределяне на печалба на акционерите ще бъде взето по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет на дружеството и е взето решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивидентите в тримесечен срок от вземането на решението. Лице, имащо право да получи дивидент, което е пропуснало да упражни това свое право в рамките на петгодишния давностен срок, губи възможността да изисква неговото изплащане. При това положение, средствата, които е трябвало да бъдат изплатени като дивидент остават в полза на Дружеството. Съгласно дивидентната си политика Дружеството възнамерява да разпределя около 70 % от годишната си печалба под формата на дивидент.</p>



## 2.4 РАЗДЕЛ Г: РИСКОВЕ

Елемент	Изискване за оповестяване
Г.1	<p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл</i></p> <p><b>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране (кредитен риск).</b> Кредитният риск е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихвите и главниците по заемните му средства. Емитентът ще се стреми към генериране на достатъчно парични потоци, за да покрива всички свои текущи и бъдещи задължения. <b>Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании.</b> При инвестициите в други дружества съществува риск от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно и управление на всички проекти по отношение на срокове на приключване и поддържане на оптимална капиталова структура.</p> <p><b>Рискове, свързани с липсата на история в реализирането на инвестиционни проекти.</b> Дружеството няма доказана история в реализирането на инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати, което може да създаде несигурност за инвеститорите. Липсата на инвестиционна история може да бъде донякъде компенсирана на базата на професионалната история на членовете на управителния орган на дружеството и най-вече на изпълнителния му директор. <b>Риск от влошаване на финансовото състояние, вследствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност.</b> Съществува известен период от време преди Дружеството да започне да извършва реална стопанска дейност, в който период то няма да реализира приходи. Въз основа на това е възможно да се влоши финансовото състояние на Емитента, но рискът ще бъде минимизиран, ако този период е относително кратък. Усилията на мениджмънта ще бъдат насочени към това периодът от придобиване на публично качество до започване на реална дейност да е оптимално съкратен според възможностите за това. <b>Риск от възникване на конфликт на интереси, по отношение на дейността на Дружеството и дейността на други български и чуждестранни дружества, в които членовете на управителния орган на емитента имат участие.</b> В т. 15.1 от Проспекта са разкрити участията на Мениджмънта и по-специално на Изпълнителния директор и мажоритарен акционер в дружества в страната и чужбина. Някои от тях имат предмет на дейност който е сходен с този на Емитента (напр. покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти). Поради това е налице потенциална вероятност за възникване на конфликт на интереси с дейността на Емитента. Проявление на този риск би се изразило в сключване на сделки с някое от тях при условия, различаващи се от пазарните, като по този начин биха се засегнали неблагоприятно финансовото състояние на емитента и интересите на акционерите в него. Подобна практика за извършване</p>

на сделки със свързани лица при непазарни условия обаче не е налице към момента. Дори да се стигне до сключване на подобни сделки, то те ще се осъществяват при пазарни условия, като в допълнение ограничаващи този риск фактори са спазването на заложените законови изисквания, включително режимът на сделки на публичните дружества със заинтересовани страни и свързани лица съгласно чл. 114 и сл. от ЗППЦК. **Зависимост от ключови служители.** Към настоящия момент постигането на инвестиционните цели на Дружеството е свързано с усилията, които ще бъдат положени от членовете на Съвета на директорите, и по-специално на Изпълнителния директор, който е и мажоритарен акционер в Дружеството. Напускането на някои от тях в краткосрочен план може да окаже негативно влияние върху дейността на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД или възможностите за привличане на капитал. **Оперативен риск.** Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на Съвета на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. **Риск от неправилен избор на стратегия за развитие.** Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството - Съвета на директорите. Неподходящите или ненавременни стратегически действия от страна на ръководството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и постиганите резултати, за да прилага при необходимост промени в стратегията, породени от различни икономически, регулаторни и пазарни фактори. **Риск от неправилен избор на инвестиционни цели.** Липсата на история и резултати в реализирането на инвестиционни проекти, могат да доведат до вземането на погрешни решения за текущото управление на Дружеството и по този начин да се стигне до избор на неправилни инвестиционни цели, които да не донесат на Емитента очакваната възвращаемост и съответно да дадат отражение върху доходността на инвеститорите. Дружеството ще се насочва към инвестиционни проекти, във връзка с които е провело внимателно предварително проучване и анализ на очакваните приходи и съотношението им спрямо вложените средства. **Риск от неосъществяване на дейност.** В случай, че след придобиването на публичен статут Дружеството не успее да акумулира достатъчен паричен ресурс за осъществяване на планираните инвестиционни проекти, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще продължи да следи отблизо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови), като ще се стреми да съкрати както сроковете за набиране на подобни средства, така и сроковете за инвестиране на вече набрани средства, за да намали риска от неосъществяване на дейност. **Ликвиден риск.** Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Дружеството ще се стреми да намали риска от недостиг на ликвидни средства чрез предприемане на инвестиции след внимателно разработване на инвестиционна програма и оптимизиране на

	<p>разходите, свързани с реализацията ѝ. <b>Риск, свързан с конкуренцията на пазарите (сегментите), на които Дружеството предвижда да оперира.</b> Към този момент на пазара на недвижими имоти се наблюдава засилена конкуренция между отделните стопански субекти. Конкуренцията в сектора би могла да понижи печалбата на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД при инвестициите в недвижими имоти. Липсата на дългосрочни задължения, несигурни вземания или обвързаност с обезценени проекти с отрицателна или ниска доходност - фактори, които характеризират не малка част от участниците на пазарните сегменти на недвижими имоти, осигуряват на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД относителна стабилност и по-добра възможност за реализиране на планираните инвестиции. Това конкурентно предимство се дължи основно на това, че Дружеството не е започнало извършването на стопанска дейност и не носи негативите от предишни лоши инвестиционни решения. Конкретната конкурентна позиция на емитента и рисковете, свързани с нея, могат да бъдат определени след започване на реалната стопанска дейност на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД. <b>Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните.</b> „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и широкообхватен анализ. Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за изпълнение от пазарните. Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери.</p> <p><b>Следва да се отбележат и следните секторни рискове:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Общи секторни рискове;</li> <li>✓ Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени;</li> <li>✓ Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;</li> <li>✓ Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване;</li> </ul>
Г.3	<p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</i></p> <p><b>Ценови риск.</b> Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на Дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ общата икономическа ситуация;</li> </ul>

- ✓ лихвените равнища;
- ✓ доходност от алтернативни инвестиции;
- ✓ общо ниво на ликвидност;
- ✓ атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- ✓ правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- ✓ регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- ✓ данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това не може да се гарантира постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции. **Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа.** Комисията за финансов надзор 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. Въпреки това е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на развитите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите. **Риск от влияние на външни фактори върху търговията на фондовата борса.** Българската фондова борса (БФБ) е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в други страни. В този смисъл всякакви външни за страната фактори, биха могли да засегнат състоянието на борсата. **Риск от волатилност.** След приемането на емитираните от Дружеството акции за търговия на регулиран пазар, Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени. **Ликвиден риск, свързан с акции на Дружеството.** Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сринове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желаните от инвеститорите моменти. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната. **Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите).** Съгласно Устава на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции, чрез издаване на емисии варанти и чрез

издаване на нови акции. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варанти може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери и/или притежатели на варанти стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените, заедно с придобитите чрез конвертиране на облигации и чрез упражняване на варанти). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. **Валутен риск, свързан с инвестиция в акции на Дружеството.** Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. До премахването на системата на валутен борд в страната валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценяване на еврото. **Инфлационен риск, свързан с инвестиции в акции на Дружеството.** Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите, в т.ч. и на инвестициите в акции или иначе казано доходите от акции (повишение в цената или получени дивиденди) да са по-малки от регистрираната инфлация за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. **Липса на гаранция за изплащане на дивидент.** За всички обикновени акции е характерен рискът от несигурност при получаване на дивидент (променливост в размера на дивидента). Всяка акция дава право на дивидент, съизмерено с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на дружеството, необходимостта от нови инвестиции, изменението на паричните потоци и пряко от решението за разпределение на печалбата от Общото събрание на акционерите.

## 2.5 РАЗДЕЛ Д: ПРЕДЛАГАНЕ

Елемент	Изискване за оповестяване
Д.1	<p><i>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/ предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от Емитента</i></p> <p>С оглед характера на извършваното предлагане Дружеството не очаква постъпления. По-долу са представени основните разходи, които са пряко свързани с допускане до търговия на акциите и ще бъдат покрити от акционерите на Дружеството. Сред тях не са включени разходите преди настоящото предлагане, които са покрити от акционерите и са свързани с такса за присвояване на ISIN код за емисия обикновени акции, такса за регистриране на емисия акции в ЦД, такса за обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.</p> <p><i>Такса за издаване на потвърждение на проспекта от КФН:</i> 900 лева</p> <p><i>Регистрация на акциите за търговия на БФБ:</i> 600 лева</p> <p><b>ОБЩО РАЗХОДИ:</b> <b>1 500 лева</b></p>
Д.2а	<p><i>Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очакван техен нетен размер</i></p> <p>Настоящата емисия ценни книжа се предлага за допускане до търговия от „ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД въз основа на решение на Общото събрание от 10.08.2015 г.</p> <p>Допускането до търговия на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма за цел набиране на допълнителен капитал и по своята същност не е първично публично предлагане и от него не се очакват постъпления в Дружеството. Дружеството не очаква да получи приходи в резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.</p> <p>Проспектът за допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има за цел регистрация на акциите на Емитента за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Целта е инвестиционната общност да бъде запозната с дейността и перспективите за развитие, като по този начин Дружеството придобива по-голяма популярност сред инвеститорите като цяло. Дружеството възприема придобиването на публично качество като своя стратегическа цел, която в неговите планове е предпоставка за стартиране на инвестиционна дейност.</p>
Д.3	<p><i>Условията на предлагането</i></p> <p>Въз основа на Проспекта не се извършва продажба на Акции от техни притежатели. Проспектът е предназначен единствено за допускане на Акции до търговия на „БФБ – София“ АД. След регистрацията всеки притежател на акции може да ги предложи за продажба чрез инвестиционен посредник, както</p>

	<p>и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за акции на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой на акциите) ще зависят изцяло от желанието на продавачите притежатели на акции и купувачите.</p> <p><i>Общ брой акции:</i> 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството</p> <p><i>Номинална стойност:</i> 1 (един) лев</p> <p><i>Цена на въвеждане:</i> 1 (един) лев</p>
<b>Д.4</b>	<p><i>Съществен за емисията/ предлагането интерес, включително конфликт на интереси</i></p> <p>Доколкото е известно на Дружеството, не е налице съществен интерес за допускането на Акциите до борсова търговия, включително не е налице конфликт на интереси.</p>
<b>Д.5</b>	<p><i>Лица, които предлагат да продават ценните книжа. Блокиращи споразумения: Участващи страни, информация за периода на блокаж</i></p> <p>Неприложимо – въз основа на Проспекта ще се извърши допускане до търговия</p>
<b>Д.6</b>	<p><i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането</i></p> <p>В резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не съществува риск от разводняване стойността на акциите, тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или варанти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.</p>
<b>Д.7</b>	<p><i>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента</i></p> <p>Неприложимо (вж. по-горе Д.1)</p>



### 3 РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в акциите, издадени от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в този Проспект, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този документ акции.*

*Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.*

*Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. След започване на дейността си Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този документ.*

#### 3.1 Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

##### ***Икономически растеж и външна задлъжнялост на страната.***

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на брутния вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението през последното десетилетие. След въвеждане на системата на валутен борд, България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие.

Разразилата се световна икономическа криза даде негативно отражение на тази тенденция. Ръстът на БВП отбеляза значително забавяне през последните няколко години, на което повлия и политическата криза и проблемите с местната банкова система. По данни на НСИ, обаче, ръстът на БВП за 2015 г. е почти двойно по-голям (3%) спрямо ръстът за 2014 г (1,6%). За сравнение ръстът на БВП през 2007 г. е бил 7,7%.

Като цяло след кризата външната задлъжнялост на страната е намаляла, но рискове все още съществуват. Те са свързани предимно с обслужване дълга на частния сектор в условията на дефлация и с увеличаващите се нужди от финансиране на публичния



сектор. Промените във външната задължнялост са обвързани в значителна степен с износа на страната. През периода 2008-2015 г., България е увеличила както дела си в продуктите, които изнася, така и дела си във вноса на търговските си партньори. Също така при основните търговски партньори се наблюдава положителна пазарна динамика, пазарите им се развиват по-бързо в сравнение със средния темп в световен мащаб и България е в състояние да увеличи дела си на този растящ пазар. В краткосрочен план се очаква подобряване на нетната международна инвестиционна позиция (НМИП). Преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ) се очаква да останат ключов фактор на финансиране на растежа в средносрочен и дългосрочен план. През последните пет години коригирането на текущата сметка бе устойчиво и се очаква през прогнозния период тя да остане до голяма степен балансирана. Изглежда, че рисковете намаляват, но натрупаните задължения все още са значителни и допълнителното им намаляване ще зависи от поддържането на външна конкурентоспособност и добри резултати при износа.

***Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната***

Като малка отворена икономика, България е изправена пред риска от външни шокове, както при неотдавнашната глобална икономическа криза. Спад в икономическия растеж на основните търговски експортни партньори на България (като Германия, Румъния, Турция, Италия и Гърция), може да окаже значително отрицателно въздействие върху износа на България за в бъдеще и по този начин да засегне икономическия растеж на страната.

Реакцията на международните инвеститори към събития, случили се в рамките на определен пазар, може да предизвика ефект на „заразяване“, при който цял един регион или клас инвестиции изгубва привлекателността за международните инвеститори. Така България би могла да бъде неблагоприятно засегната от негативните икономически или финансови развития в други държави-членки на ЕС (като Гърция) или страни с кредитни рейтинги, подобни на тези на България. В резултат на неотдавнашната глобална икономическа криза икономиката на България, включително брутния вътрешен продукт, нивата на растеж и заетост, са неблагоприятно засегнати от ефекта на доминото и подобни развития биха могли да се отразят на българската икономика в бъдеще.

Значително по-високите нива на суверенни дългове в някои страни от Евронзоната са засегнали националните икономики и рискът от свиването на ликвидността се е увеличил в Европейския съюз. По-нататъшно понижение на суверенните рейтинги на дълга, включително и тези на основните търговски партньори на България, може да доведе до повишен риск от свиване на кредитирането, което, от своя страна, може да има значителен неблагоприятен ефект върху българската икономика.

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност (включително и поради имигрантската вълна от Близкия Изток) или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и

действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

В последните години фирмите изпитват остър недостиг на парични средства поради ограниченото банковото кредитиране и забавянето на плащанията от клиенти.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

**Валутен риск.** Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сривове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

За „Принц Фон Пройсен КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД валутният риск би бил свързан с дялово инвестиране в дружества извън България, във валути, различни от евро, като евентуалните отрицателни курсови разлики биха намалили финансовия резултат на Дружеството. Като се има предвид, че вероятните инвестиции извън България ще са в дружества от държави-членки на Европейския съюз, може да се каже, че валутният риск е сведен до приемлив минимум.

**Кредитен риск.** През месец декември 2015 г. агенцията за кредитен рейтинг Standard & Poor's (S&P) потвърди дългосрочния и краткосрочен кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BB+/B' със стабилна перспектива. Оценката за рейтинга е подкрепена от ниския правителствен дълг, както и от умерената външна задлъжнялост. Като ограничаващи фактори са посочени относително ниското равнище на дохода на глава от населението и слабата институционална среда. Според Standard & Poor's финансовият сектор продължава да бъде изложен пред важни предизвикателства, но отбелязват, че направените усилия са в посока намаляване на рисковете, имайки предвид насрочения преглед на качеството на активите на банковата система през 2016 г. Прогнозните данни на агенцията за икономически растеж в страната от 3,0% за 2015 г. бяха оправдани, като според Standard & Poor's това е в резултат на усилията на правителството за нарастване на усвояването на средства по европейските фондове. Очакванията им за 2016-2018 г. са за по-нисък растеж.

Стабилната перспектива на оценката за рейтинга отразява балансът между икономическите и фискални рискове.

Standard & Poor's посочва условията, при които би могла да повиши рейтинга на България, а именно – ако правителството адресира ефективно проблемите в управлението, с което да повиши потенциала за растеж на икономиката и да спомогне за привличането на повече преки чуждестранни инвестиции в експортния сектор, или ако икономиката расте с по-бързи темпове от очакваните, така че фискалната консолидация да се осъществи по-бързо.

Същевременно намаление на рейтинга би могло да се предприеме, ако финансовата система на страната се нуждае от значителна финансова подкрепа или в ситуация на изходящи финансови средства, което би създавало напрежение върху платежния баланс на страната.

#### ***Данъчен риск***

От съществено значение за финансовите резултати на Дружеството и доходността за неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим в страната. Данъците, които заплащат българските търговски дружества, включват данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност и съответните местни данъци и такси. Акционерите от своя страна подлежат на данъчно облагане при източника (данък дивидент). Всяка промяна в ставките на изброените данъци представлява потенциален риск за Дружеството и инвеститорите в него. В частност, всяка година се поставя въпросът за отпадане на плоския корпоративен данък, която промяна представлява риск от намаляване печалбата на Дружеството.

Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява, но не изключва напълно, шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво.

Поради възможността от различно тълкуване, рискът, свързан с българските данъчни закони може да се окаже по-голям отколкото при данъчни юрисдикции в други страни. Дружеството не може да гарантира, че българските данъчни власти или други компетентни данъчни власти няма да дадат различно, неблагоприятно тълкуване на прилаганите от Емитента данъчни разпоредби, което от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансово състояние и резултати от дейността му.

#### ***Риск от данъчно облагане на дохода от инвестиции в ценни книжа.***

Специфично проявление на риска от промени в данъчното законодателство е рискът стойността на инвестицията в акции да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащата уредба, касаещи въвеждане данък върху сделките с финансови инструменти. Към момента на съставяне на настоящия проспект, доходът от реализирани сделки с акции на регулиран пазар е освободен от облагане с корпоративен данък, респективно с данък върху доходите на физическите лица. Въпреки това съществува риск от промяна в законодателството на национално или общоевропейско ниво в обратен смисъл. Въвеждането на подобен данък би довело до известно намаляване на интереса за инвестиране в ценни книжа, респективно до спад на техните цени.

**Нормативен риск (неблагоприятни промени в законодателството)**

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че към настоящия момент Дружеството не е зависимо от лицензи и разрешения, съществува потенциална възможност създаването на по-засилени регулации в определени сфери на дейност да ограничи възможностите за инвестиции на дружеството или да намали доходността от тези инвестиции.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

**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. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи.

Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

**Политически риск.** Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Въпреки политическите процеси, които се наблюдават в страната през последните години, към момента за България не са налице рискове от сериозна дестабилизация в икономическата политика на страната. През изминалите 20 години в България имаше няколко политически кризи и повечето бяха разрешени без значително влияние върху инвестиционната среда в дългосрочен план. Очаква се правителството, което беше формирано при последните парламентарни избори, да продължи да следва принципите на управление и външнополитическата ориентация на България като член на Европейския съюз и НАТО, която в това си качество, е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към Европейската валутна система (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са

основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

**Риск, свързан с безработицата.** В резултат на промяната на демографската структура на населението се увеличава делът на хората в работната сила, които не са достатъчно мобилни или са с ниска квалификация. Въпреки това, поради доброто представяне на българската икономика през 2015 г. безработицата е намаляла до 9,1%, като се очаква тази тенденция да продължи и в следващите няколко години. За 2016 г. се очаква намаление до 8,6%. За 2017 г. прогнозата е понижение до 7,9% от предишните 8,6%. За 2018 и 2019 г. прогнозите са за безработица от 7,4 и 7,1%. Съответно приносът ѝ към растежа на потенциалния БВП е положителен.

**Лихвен риск.** Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от дружеството при осъществяване на различни проекти. Тъй като Дружеството възнамерява да използва заеман ресурс с цел частично финансиране на инвестициите си, увеличение на лихвените равнища и намаляване на предлагания заеман ресурс, би намалило рентабилността на Дружеството, което може да засегне и стойността на неговите акции.

Емитентът може да управлява лихвения риск посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс и договорени лихвени проценти.

**Други системни рискове.** Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

### 3.2 Секторни рискове

Основните сфери на дейност на Дружеството ще са извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества.

Дружеството планира да развива част от дейността си в сферата на недвижимите имоти, като ще се стреми да инвестира в търговски и жилищни площи и земеделски земи, като инвестициите могат да бъдат реализирани както чрез директна покупка на имоти, така и чрез придобиване на дялово участие в дружества, инвестиращи в недвижими имоти (придобиване на 100% от техния капитал), и/или покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти, с цел придобиване на обезпечението.

Друга сфера, в която „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД планира да развива дейност, е придобиване на дялово (акционерно) участие в перспективни български и чуждестранни дружества от различни сфери на икономиката и в частност в областта на

информационните технологии (IT), хранителновкусовата промишленост и здравеопазването.

Оперативните и финансови резултати на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който дружеството ще оперира. В тази връзка по-долу са представени основните рискове и несигурности, характерни за сектора на недвижимите имоти, както и други рискове, свързани с основните сфери на дейност на дружеството.

**Общи секторни рискове.** Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (земеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си. В допълнение, забавен икономически растеж в страната или Евророната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития ще доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

**Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.** Дружеството ще инвестира в недвижими имоти и/или в дружества инвестиращи в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

**Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.** Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключването на договори за



продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

**Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване.** Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намалването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството може да минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, и най-вече чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване.

### **3.3 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)**

**Рискове, свързани с използването на дългово финансиране (кредитен риск).** Дружеството възнамерява да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на банкови кредити или облигационен заем. Това излага Емитента на риск от невъзможност да посрещне задълженията си по връщане на привлечените средства. Той е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихвите и главниците по заемните му средства. Изборът на конкретната форма на финансиране на инвестиционната дейност ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Емитентът ще се стреми към генериране на достатъчно парични потоци, за да покрива всички свои текущи и бъдещи задължения.

**Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании.** При инвестициите в други дружества за „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД съществува риск от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати в дружествата, в които е инвестирано/придобило дял. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно и управление на всички проекти по отношение на срокове на приключване и поддържане на оптимална капиталова структура. В случаите, в които Дружеството ще бъде миноритарен инвеститор, съществува и риск от неполучаване на доход под формата на дивиденди, като решенията за това ще се вземат на общи събрания от компаниите, в които е инвестирано.

**Рискове, свързани с липсата на история в реализирането на инвестиционни проекти.** Дружеството е учредено през 2015 г., до настоящия момент не е започнало инвестиционна дейност, поради което все още не е отчитало и резултати от нея.

В този смисъл, компанията няма доказана история в реализирането на инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати, което може да създаде несигурност за инвеститорите. Липсата на инвестиционна

история може да бъде донякъде компенсирана на базата на професионалната история на членовете на управителния орган на дружеството и най-вече на изпълнителния му директор. **Риск от влошаване на финансовото състояние, вследствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност.** Съществува известен период от време преди Дружеството да започне да извършва реална стопанска дейност, в който период то няма да реализира приходи. Въз основа на това е възможно да се влоши финансовото състояние на Емитента, но рискът ще бъде минимизиран, ако този период е относително кратък. Усилията на мениджмънта ще бъдат насочени към това периодът от придобиване на публично качество до започване на реална дейност да е оптимално съкратен според възможностите за това. Въпреки това, ако такова влошаване на финансовото състояние настъпи, информацията, необходима на потенциалните инвеститори, относно дейността на Дружеството, финансовото му състояние и стартиране осъществяването на проекти ще бъде представена в проспектите за увеличаване на капитала, съответно за публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа (и в предложението за записване, когато те са издадени непублично), както и ще бъде оповестявана чрез методите за разкриване на информацията относно публични дружества – като вътрешна информация или в рамките на обявяваните междинни финансови отчети. С посочената информация ще разполагат и всички потенциални инвеститори на вторичния пазар, които могат да определят пазарното си поведение, включително да вземат решение за придобиване на акции на Дружеството, въз основа на информацията за финансовото състояние и дейността на Дружеството.

**Риск от възникване на конфликт на интереси, по отношение на дейността на Дружеството и дейността на други български и чуждестранни дружества, в които членовете на управителния орган на емитента имат участие.** В т. 15.1 от Проспекта са разкрити участията на Мениджмънта и по-специално на Изпълнителния директор и мажоритарен акционер в дружества в страната и чужбина. Някои от тях имат предмет на дейност който е сходен с този на Емитента (напр. покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти). Поради това е налице потенциална вероятност за възникване на конфликт на интереси с дейността на Емитента. Проявление на този риск би се изразило в сключване на сделки с някое от тях при условия, различаващи се от пазарните, като по този начин биха се засегнали неблагоприятно финансовото състояние на емитента и интересите на акционерите в него. Подобна практика за извършване на сделки със свързани лица при непазарни условия обаче не е налице към момента. Дори да се стигне до сключване на подобни сделки, то те ще се осъществяват при пазарни условия, като в допълнение ограничаващи този риск фактори са спазването на заложените законови изисквания, включително режимът на сделки на публичните дружества със заинтересовани страни и свързани лица съгласно чл. 114 и сл. от ЗППЦК. **Зависимост от ключови служители.** Към настоящия момент постигането на инвестиционните цели на Дружеството е свързано с усилията, които ще бъдат положени от членовете на Съвета на директорите, и по специално на Изпълнителния директор, който е и мажоритарен акционер в Дружеството. Напускането на някои от тях в краткосрочен план може да окаже негативно влияние върху дейността на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД или възможностите за привличане на капитал.



**Оперативен риск.** Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на Съвета на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган.

**Риск от неправилен избор на стратегия за развитие.** Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството - Съвета на директорите. Неподходящите или ненавременни стратегически действия от страна на ръководството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, неговите оперативни резултати и финансово състояние. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи.

Дружеството ще се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и постиганите резултати, за да прилага при необходимост промени в стратегията, породени от различни икономически, регулаторни и пазарни фактори.

**Риск от неправилен избор на инвестиционни цели.** Липсата на история и резултати в реализирането на инвестиционни проекти, могат да доведат до вземането на погрешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Дружеството и по този начин да се стигне до избор на неправилни инвестиционни цели, които да не донесат на Емитента очакваната възвращаемост и съответно да дадат отражение върху доходността на инвеститорите. Дружеството ще се насочва към инвестиционни проекти, във връзка с които е провело внимателно предварително проучване и анализ на очакваните приходи и съотношението им спрямо вложените средства.

**Риск от неосъществяване на дейност.** В случай, че след придобиването на публичен статут Дружеството не успее да акумулира достатъчен паричен ресурс за осъществяване на планираните инвестиционни проекти, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще продължи да следи отблизо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови), като ще се стреми да съкрати както сроковете за набиране на подобни средства, така и сроковете за инвестиране на вече набрани средства, за да намали риска от неосъществяване на дейност.

**Ликвиден риск.** Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Дружеството ще се стреми да намали риска от недостиг на ликвидни средства чрез предприемане на инвестиции след внимателно разработване на инвестиционна програма и оптимизиране на разходите, свързани с реализацията ѝ.

**Риск, свързан с конкуренцията на пазарите (сегментите), на които Дружеството предвижда да оперира.** Към този момент на пазара на недвижими имоти се наблюдава засилена конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, земеделски кооперации, търговски банки, физически лица и други, въпреки че конкуренцията е по-слаба в сравнение с периода в началото на финансовата криза, тъй като голяма част от

неефективните и неконкурентоспособни играчи в този сегмент отпаднаха. Конкуренцията в сектора би могла да понижи маржовете на печалба на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД при инвестициите в недвижими имоти.

Липсата на дългосрочни задължения, несигурни вземания или обвързаност с обезценени проекти с отрицателна или ниска доходност - фактори, които характеризират не малка част от участниците на пазарните сегменти на недвижими имоти, осигуряват на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД относителна стабилност и по-добра възможност за реализиране на планираните инвестиции, като следва да се отчете, че това конкурентно предимство се дължи основно на това, че Дружеството не е започнало извършването на стопанска дейност и не носи негативите от предишни лоши инвестиционни решения. Конкретната конкурентна позиция на емитента и рисковете, свързани с нея, могат да бъдат определени след започване на реалната стопанска дейност на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

**Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните.** „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и широкообхватен анализ. Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за изпълнение от пазарните. Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери.

### 3.4 Рискове, свързани с акции на Дружеството

Инвестирането в акциите, издадени от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Проспекта, преди да вземат решение за придобиване на акции от Дружеството.

**Ценови риск.** Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:

- ✓ общата икономическа ситуация;
- ✓ лихвените равнища;
- ✓ доходност от алтернативни инвестиции;
- ✓ общо ниво на ликвидност;
- ✓ атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- ✓ правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;

- ✓ регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- ✓ данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това не може да се гарантира постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

**Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа.** Комисията за финансов надзор 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. Въпреки това е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на развитите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите.

**Риск от влияние на външни фактори върху търговията на фондовата борса.** Българската фондова борса (БФБ) е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в други страни. В този смисъл всякакви външни за страната фактори, биха могли да засегнат състоянието на борсата. Глобалната финансова и икономическа криза имаше негативен ефект върху капиталовия пазар и сектора на реалната икономика в България. Неблагоприятно икономическо или политическо развитие в други съседни на нашата държава (включително породено от имигрантската вълна в Европа от Близкия Изток) би могло да има значително негативно влияние върху брутния вътрешен продукт на страната, нейната външна търговия и икономиката ѝ като цяло. Подобни външни сътресения биха довели до слаба инвеститорска активност и ниска ликвидност на борсата. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове.

**Риск от волатилност.** След приемането на емитираните от Дружеството акции за търговия на регулиран пазар, Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като този в България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

**Ликвиден риск, свързан с акции на Дружеството.** Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сринове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желанието от

инвеститорите момент. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

**Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите).** Съгласно Устава на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции, чрез издаване на емисии варианти и чрез издаване на нови акции. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варианти може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери и/или притежатели на варианти стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените, заедно с придобитите чрез конвертиране на облигации и чрез упражняване на варианти). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

**Валутен риск, свързан с инвестиция в акции на Дружеството.** Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуално обезценяване на лева в такава ситуация би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която парите в обръщение са равни на валутните резерви в БНБ и българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценяване на еврото.

**Инфлационен риск, свързан с инвестиции в акции на Дружеството.** Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите, в т.ч. и на инвестициите в акции или иначе казано доходите от акции (повишение в цената или получени дивиденди) да са по-малки от регистрираната инфлация за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инфлационният риск не е висок благодарение на въведената система на валутен борд и възприетите в ЕС ограничения към бюджетната политика. Не се очакват промени в ценовите нива и би следвало инфлацията в страната да остане под контрол.

**Липса на гаранция за изплащане на дивидент.** За всички обикновени акции е характерен рискът от несигурност при получаване на дивидент (променливост в размера на дивидента). Всяка акция дава право на дивидент, съизмерено с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на дружеството, необходимостта от нови инвестиции,

изменението на паричните потоци и пряко от решението за разпределение на печалбата от Общото събрание на акционерите.

#### 4 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА

Изготвянето на този Проспект е възложено на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД Урс Майстерханс, Виктор Токушев и Иван Антоф (за информация вж. т. 15 от документа). С подписите си на последната страница от този Проспект членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че при изготвянето на Проспекта са положили необходимата грижа за съответствието на документа с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Изпълнителният директор на Дружеството Урс Майстерханс с подписа си на последната страница декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителят на годишния финансов отчет на Дружеството – „СС Трейд“ ООД, представлявано от Светозар Георгиев Георгиев, отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния финансов отчет на Дружеството. Регистрираният одитор - Момчил Станчев Тиков (за информация вж. т. 5 от документа) – за вредите, причинени от одитирания от него годишен финансов отчет.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителя на годишния финансов отчет и от одитора на Дружеството, с които тези лица декларират, че включената в проспекта информация от изготвения и одитиран годишен финансов отчет не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни.

## 5 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 24.07.2015 г. за одитор на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД за 2015 г. е избран Момчил Станчев Тиков, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

	<b>Момчил Станчев Тиков</b>
<b>Диплома ИДЕС</b>	733
<b>Адрес</b>	гр. София, ж. к. „Младост 1“, бл. 51, вх. 2, ет. 2, ап. 7
<b>Телефон</b>	0888-366-004
<b>Електронна поща</b>	m_tikov@yahoo.com

Избраният одитор е извършил независим финансов одит на годишния финансов отчет към 31.12.2015 г. по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

Няма одитори, подали оставка, отстранени или които не са били назначени отново през периода на съществуване на Дружеството.

## **6 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ**

Декларация за оборотния капитал се съдържа в т. 7.1.1 от този Проспект, а информация за Капитализация и задлъжнялост на Емитента се съдържа в т. 7.1.2 от този Проспект.

### **6.1 Физически и/или Юридически лица, участващи в емисията/предлагането**

Изпълнителният директор на Дружеството Урс Майстерханс притежава 48 000 броя акции с право на глас, представляващи 96 % от капитала на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

Не съществуват участия на физически и/или юридически лица в капитала на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, включително конфликтни такива, които да са съществени по отношение на настоящата емисия ценни книжа.

### **6.2 Обосновка на предлагането и използване на постъпленията**

Допускането до търговия на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма за цел набиране на допълнителен капитал и по своята същност не е първично публично предлагане и от него не се очакват постъпления в Дружеството. Дружеството не очаква да получи приходи в резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Проспектът за допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има за цел регистрация на акциите на Емитента за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Целта е инвестиционната общност да бъде запозната с дейността и перспективите за развитие, като по този начин Дружеството придобива по-голяма популярност сред инвеститорите като цяло. Дружеството възприема придобиването на публично качество като своя стратегическа цел, която в неговите планове е предпоставка за стартиране на инвестиционна дейност.



## 7 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В този раздел са представени данни за емитента относно „Избрана финансова информация“, „Операционен и финансов преглед“, „Капиталови ресурси“, „Историческа финансова информация“, „Годишен доклад за дейността“, „Проформа финансова информация“, „Одитирана годишна финансова информация“, „Междинни финансови отчети и друга финансова информация“, „Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години“, „Правни и арбитражни производства“ и „Описание на всяка значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация“.

### 7.1 Избрана финансова информация

От учредяването на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД до настоящия момент е изготвен и одитиран един годишен финансов отчет на Дружеството, а именно към 31.12.2015 г.

Данните в Таблица 1 са представени съгласно изготвения одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

ТАБЛИЦА 1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показател	31.12.2015 г.
Основен акционерен капитал	50
Брой акции	50 000
Сума на активите	51
Собствен капитал	47
Приходи от основна дейност	0
Разходи	3
Размер на пасивите	4
Печалба / загуба от основна дейност	-3
Печалба / загуба от дейността	-3
Нетна печалба / загуба	-3
Нетна печалба на 1 акция	0
Дивидент на 1 акция	0

*Забележка:* Сумата на активите се различава от Основния акционерен капитал тъй като при внасяне на дела от капитала от страна на акционера Урс Майстерханс плащането по набирателната сметка е извършено в чуждестранна валута (евро) и при превалутирането сумата е надхвърлила дължимите 48 000 лв. със 750 лв. Тези средства, надхвърлящи акционерната вноска, бяха отчетени като задължения на Дружеството и за счетоводни цели са закръглени към хиляда лева. Като задължение на Дружеството е отчетено и заплатеното от акционера Урс Майстерханс възнаграждение за одиторско и счетоводно

обслужване към 31.12.2015 г. Към 31.07.2016 г. г-н Майстерханс е опростил натрупаните към него задължения на Дружеството, представляващи заплатеното от мажоритарния акционер финансиране на оперативните разходи до придобиването на публичен статут (вж. Таблица 2А, Таблица 2Б и Таблица 4 по-долу).

#### *7.1.1 Декларация за оборотния капитал*

Към датата на изготвяне на този Проспект, както и в периода до започване на инвестиционна дейност, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за текущите нужди на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, свързани с покриването на текущи разходи.

До настоящия момент извършените от Дружеството разходи са свързани със задължителното счетоводно и одиторско обслужване. Тези разходи са заплатени от акционера Урс Майстерханс, отчетени са като задължения на Дружеството и за счетоводни цели са закръглени към цяло число. Към 31.07.2016 г. г-н Майстерханс е опростил натрупаните към него задължения на Дружеството, представляващи заплатеното от мажоритарния акционер финансиране на оперативните разходи до придобиването на публичен статут. С оглед стратегическите намерения на Дружеството и неговия мажоритарен акционер за започване на същинска дейност след придобиване на публичен статут, г-н Майстерханс ще продължи да оказва нужната подкрепа на Дружеството до започване на същинска инвестиционна дейност.

Следва да се има предвид, че както е посочено в т. 16 от този Проспект, от учредяването и до настоящия момент не са определяни, съответно не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. На редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД за 2016 г. бе прието решение възнаграждения да не се изплащат и в рамките на следващите дванадесет месеца, считано от провеждане на събранието (14.06.2016 г.). В тази връзка, задължението за изплащане на гаранция, в размер на тримесечното брутно възнаграждение на членовете на Съвета, предвидено в закона и в чл. 33от Устава на Дружеството, ще възникне, когато Общото събрание на акционерите приеме решение за определяне на размера на възнаграждението и неговото изплащане. В този случай, ако членовете не внесат необходимата гаранция, то няма да им бъде изплащано възнаграждение до внасянето ѝ в пълен размер.

Следва също да се има предвид, че Дружеството ще назначи Директор за връзки с инвеститорите (т. 15.2) в тримесечен срок от придобиване на публичен статут, като всички разходи, произтичащи от трудовото правоотношение между него и Емитента, ще се отнасят към текущите разходи на емитента. В допълнение, следва да се отбележи, че бъдещи текущи разходи, които ще се покриват от оборотния капитал на емитента, са включително, но не само, разходите, свързани с:

- качеството на Дружеството на субект на публични задължения, ако такива възникнат, в това число за плащане на осигурителни вноски;
- качеството на поднадзорно лице и емитент на безналични ценни книжа, регистрирани в Централен депозитар АД;
- такси, дължими към Българска фондова борса;

- такси за разпространение на регулирана информация;

както и други подобни разходи, които разумно може да се допусне, че търговско дружество емитент на ценни книжа би направило.

#### 7.1.2 Капитализация и задлъжнялост на Емитента

Таблица 2А. Капитализация (в хил. лева)

№	Показатели (хил. лв.)	31.12.2015 г.
1	Собствен капитал	47
2	Основен капитал	50
3	Резерви	0
4	Финансов резултат	-3

Източник: Данните в Таблица 2А са представени съгласно изготвения одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

Таблица 2Б. задлъжнялост (в хил. лева)

№	Показатели (хил. лв.)	31.07.2016 г.
5	Задлъжнялост, от която:	
	5.1. Текущи задължения	0
	5.2. Нетекущи задължения	0
	5.3. Гарантирани задължения	0
	5.4. Негарантирани задължения	0
	5.5. Обезпечени задължения	0
	5.6. Необезпечени задължения	0
	5.7. Преки задължения	0
	5.8. Косвени задължения	0
	5.9. Условни задължения	0
	<b>Общо задлъжнялост</b>	<b>0</b>

Източник: Данните в Таблица 2Б са представени съгласно информация от Дружеството към 31.07.2016 г.

*Забележка: Към 31.07.2016 г. г-н Майстерханс е опростил натрупаните към него задължения на Дружеството, представляващи заплатеното от мажоритарния акционер финансиране на оперативните разходи до придобиването на публичен статут. С оглед стратегическите намерения на Дружеството и неговия мажоритарен акционер за започване на същинска дейност след придобиване на публичен статут, г-н Майстерханс ще продължи да оказва нужната подкрепа на Дружеството до започването на същинската инвестиционна дейност.*

## 7.2 Операционен и финансов преглед

Емитентът няма да представя информация по тази точка относно прогнози за печалбата или предварителната стойност на печалбата от дейността си.

Следва да се отбележи, че мажоритарният акционер Урс Майстерханс е превел по набирателната сметка на Дружеството в процес на учредяване записаната от него част

от капитала, а именно 48 000 лв., в чуждестранна валута (евро). При превалутирането сумата е надхвърлила дължимата акционерна вноска със 750 лв. Банката, от своя страна, е издала документ за внесения капитал, който отговаря на капиталовата структура на Дружеството при неговото учредяване. Разликата от 750 лв., която се е получила, е била отнесена счетоводно като задължение на Дружеството и в Таблица 4 е представена заедно с разходите на Дружеството за счетоводно и одиторско обслужване, закръглено към четири хиляди лева. Разходите за счетоводно и одиторско обслужване на Дружеството към 31.12.2015 г. са заплатени от акционера Урс Майстерханс и също са отчетени като задължения на Дружеството. Към 31.07.2016 г. г-н Майстерханс е опростил натрупаните към него задължения на Дружеството, представляващи заплатеното от мажоритарния акционер финансиране на оперативните разходи до придобиването на публичен статут (вж. Таблица 2Б).

### 7.2.1 Финансово състояние

Таблица 3. Активи (в хил. лева)

Показател	31.12.2015 г.
Нетекущи материални активи	0
Нетекущи нематериални активи	0
Инвестиции	0
Нетекущи вземания от свързани предприятия	0
Отсрочени данъци	0
Вземания от свързани предприятия	0
Търговски и други текущи вземания	0
Парични средства и еквиваленти	51

Източник: Данните в Таблица 3 са представени съгласно изготвения одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

Таблица 4. Текущи и нетекущи пасиви (в хил. лева)

Показател	31.12.2015 г.
Нетекущи задължения към свързани предприятия	0
Задължения към свързани предприятия	0
Търговски и други задължения	4
Дължими текущи данъци	0

Източник: Данните в Таблица 4 са представени съгласно изготвения одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

**ЗАБЕЛЕЖКА:** Сумата на активите се различава от основния акционерен капитал тъй като при внасяне на дела от капитала от страна на акционера Урс Майстерханс плащането по набирателната сметка е извършено в чуждестранна валута (евро) и при превалутирането сумата е надхвърлила дължимите 48 000 лв. със 750 лв. Тези средства, надхвърлящи акционерната вноска, са отчетени като задължения на

ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЧЕТОВОДНИ ЦЕЛИ СА ЗАКРЪГЛЕНИ КЪМ ХИЛЯДА ЛЕВА (ВЖ. ТАБЛИЦА 2А). КЪМ 31.07.2016 Г. Г-Н МАЙСТЕРХАНС Е ОПРОСТИЛ НАТРУПАНИТЕ КЪМ НЕГО ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ЗАПЛАТЕНОТО ОТ МАЖОРИТАРНИЯ АКЦИОНЕР ФИНАНСИРАНЕ НА ОПЕРАТИВНИТЕ РАЗХОДИ ДО ПРИДОБИВАНЕТО НА ПУБЛИЧЕН СТАТУТ (ВЖ. ТАБЛИЦА 2Б).

ТАБЛИЦА 5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показател	31.12.2015 г.
Регистриран капитал	50
Резерви	0
Натрупана печалба/ загуба от минали години	0
Финансов резултат за текущата година	-3

ИЗТОЧНИК: ДАННИТЕ В ТАБЛИЦА 5 СА ПРЕДСТАВЕНИ СЪГЛАСНО ИЗГОТВЕНИЯ ОДИТИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2015 Г.

ТАБЛИЦА 6. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показател	31.12.2015 г.
Печалба (загуба) от дейността	-3
Финансови приходи	0
Финансови разходи	0
Печалба (загуба) преди данъчно облагане	-3
Разход за текущ корпоративен данък върху печалбата	0
Общ всеобхватен доход	-3

ИЗТОЧНИК: ДАННИТЕ В ТАБЛИЦА 6 СА ПРЕДСТАВЕНИ СЪГЛАСНО ИЗГОТВЕНИЯ ОДИТИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2015 Г.

КЪМ ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА АКТИВНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е СТАРТИРАЛА. РАЗХОДИТЕ, СВЪРЗАНИ С РЕГИСТРАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР И „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР“ АД, СА ФИНАНСИРАНИ ОТ АКЦИОНЕРИТЕ. ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ ИЗВЪРШЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗХОДИ СА СВЪРЗАНИ СЪС ЗАДЪЛЖИТЕЛНОТО СЧЕТОВОДНО И ОДИТОРСКО ОБСЛУЖВАНЕ. ТЕЗИ РАЗХОДИ СА ЗАПЛАТЕНИ ОТ АКЦИОНЕРА УРС МАЙСТЕРХАНС, ОТЧЕТЕНИ СА КАТО ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЧЕТОВОДНИ ЦЕЛИ СА ЗАКРЪГЛЕНИ КЪМ ЦЯЛО ЧИСЛО. КЪМ 31.07.2016 Г. Г-Н МАЙСТЕРХАНС Е ОПРОСТИЛ НАТРУПАНИТЕ КЪМ НЕГО ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ЗАПЛАТЕНОТО ОТ МАЖОРИТАРНИЯ АКЦИОНЕР ФИНАНСИРАНЕ НА ОПЕРАТИВНИТЕ РАЗХОДИ ДО ПРИДОБИВАНЕТО НА ПУБЛИЧЕН СТАТУТ.

### 7.2.2 Резултати от дейността

**Информация, отнасяща се до значителни фактори, необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента**

До момента на изготвяне на този документ, Дружеството не е започнало същинската си инвестиционна дейност. Няма значими фактори, включително необичайни и редки

събития или нови разработки, които да са оказали или оказват съществено влияние върху приходите от дейността на Дружеството.

През разглеждания период Дружеството няма реализирани приходи от дейността си.

Както всички икономически субекти в страната, така и дейността на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Основните фактори, които засягат дейността на Дружеството, са описани в т. 3 „Рискови фактори“ от този документ.

**Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента**

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на Емитента. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Емитента.

### 7.3 Капиталови ресурси

#### 7.3.1 Краткосрочни и дългосрочни капиталови ресурси на емитента

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър и към момента не е стартирало инвестиционната си дейност.

Към датата на изготвяне на проспекта не са ползвани заемни средства и капиталът не е увеличаван.

Таблица 7. Показатели за ликвидност и финансова автономност на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2015 г. (хил. лв.)

	31.12.2015 г.
Акционерен капитал	50
Собствен капитал	47
Приходи от продажби	0
Нетна печалба/загуба	-3
Привлечен капитал	0
Краткотрайни активи	0
Краткосрочни пасиви	0
Обща ликвидност	0
Бърза ликвидност	51
Рентабилност на собствения капитал	0 %
Рентабилност на привлечения капитал	0

Коефициент на финансова автономност	11.75
Коефициент на обща задлъжнялост	0.09
Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	0

Източник: Данните в Таблица 7 са представени съгласно изготвения одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

### 7.3.2 *Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента*

Към момента Дружеството не е реализирало парични потоци от дейността си.

### 7.3.3 *Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента*

Към този момент „Принц Фон ПроЙсен Кепитъл Лимитед“ АД счита, че собствените средства на дружеството не са достатъчни за финансиране на инвестиционните му намерения, и поради това ще предприеме действия по увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции. Съгласно действащия и приетия под условие Устав, Съветът на директорите е овластен да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции до достигане на максимален размер от 20 000 000 лв. (двадесет милиона лева).

Освен със собствени средства, „Принц Фон ПроЙсен Кепитъл Лимитед“ АД ще финансира своята дейност, в това число и инвестициите в недвижими имоти и дружества, с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- банкови кредити;
- емитиране на облигации.

Съгласно действащия и приетия под условие Устав, Съветът на директорите е овластен да емитира облигации до достигане на максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот, съответно вземания, обезпечени с недвижими имоти, и/или придобиване на дялове и акции от дружества). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

Към датата на изготвяне на проспекта „Принц Фон ПроЙсен Кепитъл Лимитед“ АД не е ползвало заемни средства.

### 7.3.4 *Ограничения върху използването на капиталови ресурси*

Не съществуват ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента.

Дружеството не е задължено по закон да поддържа определено максимално съотношение между привлечени и собствени средства като няма и ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността му. Такива ограничения не са предвидени и в Устава на Дружеството.

#### *7.3.5 Очаквани източници на средства за инвестиции с цел изпълнение на поети ангажименти за инвестиции*

Освен със собствени средства (и приходите от бъдещи емисии акции), „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще финансира своята инвестиционна дейност, с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на: банкови кредити и емитиране на облигации (вж. т. 7.3.3 по-горе).

#### **7.4 Историческа финансова информация**

От учредяване на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД до настоящия момент, е изготвен и одитиран един годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г., който е представен като приложение и представлява неразделна част от настоящия проспект.

#### **7.5 Годишен Доклад за дейността**

С оглед изтичане на календарната 2015 г. е съставен годишен доклад за дейността на Дружеството, който е представен като приложение и представлява неразделна част от настоящия проспект.

#### **7.6 Проформа финансова информация**

Към момента на изготвянето на този Проспект не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

#### **7.7 Одитирана годишна финансова информация.**

От учредяването на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД до настоящия момент е изготвен и одитиран един годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г. На проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 24.07.2015 г. за одитор на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД за 2015 г. е избран Момчил Станчев Тиков, регистриран одитор. Избраният одитор е проверил и заверил изготвения годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

#### **7.8 Междинни финансови отчети и друга финансова информация**

От датата на изготвения и одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г., по отношение на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не са изготвени междинни финансови отчети или друга финансова информация.

#### **7.9 Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години**

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е новоучредено дружество и до момента не е изплащало дивиденди. „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има намерение да разпределя около 70 % от годишната си печалба под формата на дивидент,



проявявайки гъвкавост и съобразявайки дивидентната си политика с натрупаната печалба и необходимостта от инвестиции.

Съгласно Устава на дружеството дивидент се разпределя по решение на Общото събрание и при спазване на действащото законодателство. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дивидентите се изплащат в тримесечен срок от датата на провеждане на Общото събрание. Лице, имащо право да получи дивидент, което е пропуснало да упражни това свое право в рамките на петгодишния давностен срок, губи възможността да изисква неговото изплащане. При това положение, средствата, които е трябвало да бъдат изплатени като дивидент остават в полза на Дружеството. Разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството.

#### **7.10 Правни и арбитражни производства**

Към датата на изготвяне на проспекта не са налице държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), от учредяването на Дружеството до момента, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за емитента и/или финансовото състояние или рентабилност.

#### **7.11 Описание на всяка значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация**

Не е настъпвала значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента от учредяването на Дружеството до момента, включително от датата на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

## 8 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 8.1 История и развитие на Дружеството

ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ	Наименованието на Дружеството е „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД (което се транслитерира с латински букви по следния начин: Prinz Von Preussen Capital Limited AD). Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.
МЯСТО И НОМЕР НА РЕГИСТРАЦИЯ	„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 203494225.
ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ	„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 16.03.2015 г., вписано в Търговския регистър на 14.04.2015 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ	Република България, гр. София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4, тел.: (02) 980 12 51, факс: (02) 980 61 40 Електронен адрес: няма
ПРАВНА ФОРМА	„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон. <sup>1</sup>
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	Извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества, държавни облигации/съкровищни бонове, финансови инструменти, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона, при условие, че ако се изисква разрешение, лиценз или регистрация за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава разрешение или лиценз, съответно след извършване на такава регистрация.
ПРИЛОЖИМО ПРАВО	„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД осъществява дейността си съгласно

<sup>1</sup> Търговски закон (обн. ДВ. бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения)

законодателството на Република България.

## 8.2 Важни събития

Дружеството е учредено на 16.03.2015 г. и е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър с ЕИК 203494225. „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има капитал 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност от 1 лев.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите в състав: Урс Майстерханс – Изпълнителен директор; Виктор Димитров Токушев – Председател на Съвета на директорите и независим член и Иван Христов Антоу – Зам.-председател на Съвета на директорите и независим член.

От учредяването си до датата на изготвяне на този Проспект „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на дейност и няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност.

На 10.08.2015 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е приело нов Устав, който ще влезе в сила и ще замени действащия след като дружеството придобие публичен статут и бъде вписано в регистъра на КФН. Информация за по-важните разпоредби от действащия и приетия под условие Устав е представена в т. 28.2 по-долу.

На 17.09.2015 г. Дружеството е подало заявление с вх. № РГ-05-1615-1 за потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД в размер на 50 000 лева, разпределени в 50 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, с ISIN код BG1100003158. След получени бележки от Комисията за финансов надзор и представени съгласно указанията допълнителни документи и информация във връзка със заявлението, с решение № 96-Е от 15.02.2016 г. надзорният орган е отказал да потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на Дружеството. Отказът за потвърждаване на проспекта е постановен на основание чл. 92, ал. 1, т. 3, предложение второ, във връзка с чл. 92, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно поради това, че не са осигурени в пълна степен интересите на потенциалните инвеститори в акции, издадени от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД. В законоустановения срок от страна на Дружеството е депозирана жалба пред Върховния административен съд срещу горепосоченото решение, в резултат на което е образувано адм. дело № 4901 по описа за 2016 г. на ВАС.

С решение № 9366 от 01.08.2016 г. 3-членен състав на Върховния административен съд отмени решение № 96-Е от 15.02.2016 г. издадено от Комисията за финансов надзор като незаконосъобразно (издадено в противоречие с материалния закон и при съществено нарушение на административнопроизводствените правила). Върховният

административен съд изпраща преписката на Комисията за финансов надзор за произнасяне по постъпилото с вх. № РГ-05-1615/1 от 17.09.2015 г. заявление за потвърждаване на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от Дружеството, в съответствие с дадените в постановеното решение указания до КФН по тълкуването и прилагането на закона. Към датата на представяне на този Проспект решението на съда все още не е влязло в законна сила.

### **8.3 Инвестиции**

#### **8.3.1 Описание (включително размера) на главните инвестиции на емитента**

Дружеството е учредено на 16.03.2015 г. и е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър. Към момента на изготвяне на този Проспект активната дейност на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е в процес на стартиране като Дружеството не е извършвало инвестиции.

#### **8.3.2 Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение; метод на финансиране (вътрешно и външно)**

Към датата на изготвяне на този проспект „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма инвестиции в процес на изпълнение. Методите на финансиране на дружеството са посочени в т. 7.3.3.

#### **8.3.3 Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти**

Към датата на изготвяне на този проспект „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е поемало твърди ангажименти за извършване на инвестиции.

## 9 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 9.1 Основни дейности

Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности.

„Принц Фон Пројсен Кепитъл Лимитед“ АД е учредено на Учредителното събрание, проведено на 16.03.2015 г. и е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър.

„Принц Фон Пројсен Кепитъл Лимитед“ АД има следния предмет на дейност: извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества, държавни облигации/съкровищни бонове, финансови инструменти, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона, при условие, че ако се изисква разрешение, лиценз или регистрация за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такова разрешение или лиценз, съответно след извършване на такава регистрация.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на активите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в една или няколко сфери на дейност.

Описание на главни категории продукти

Към датата на настоящия документ „Принц Фон Пројсен Кепитъл Лимитед“ АД все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност, в т.ч. не е продавало продукти или извършвало услуги.

„Принц Фон Пројсен Кепитъл Лимитед“ АД няма въведени нови продукти или услуги и не е оповестявало публично разработването на такива, съответно не е налице информация за състоянието на разработването.

### 9.2 Бизнес план

*Този проспект е за допускане до търговия на акции и цели запознаване на инвестиционната общност с дейността на дружеството и бъдещите инвестиционни намерения. Дружеството възприема придобиването на публично качество като своя стратегическа цел, която в неговите планове е предпоставка за стартиране на инвестиционна дейност. Както е посочено в т. 7 („Финансова информация“), „Принц Фон Пројсен Кепитъл Лимитед“ АД е новоучредено дружество с капитал от 50 000 лв., което до момента не е извършвало дейност. С оглед на това собствените средства не са достатъчни за реализиране на инвестиционни проекти. Поради тази причина Дружеството възнамерява да се финансира чрез увеличаване на капитала до максимален размер от 20 млн. лв. (двадесет милиона лева), както и чрез емитиране на облигации в същия размер. При необходимост, средства могат да бъдат привлечени и чрез банкови кредити (вж. т. 7.3.3 – „Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента“).*

*С оглед на това, всеки инвеститор следва да е наясно, че ако Дружеството не набере достатъчно средства, то няма да може да осъществи частично или изцяло своите инвестиционни намерения.*

**Стратегически цели, ключови допускания и инвестиционни намерения за следващите две години съгласно актуализацията на Европейския орган за ценни книжа и пазари относно препоръките на Европейския комитет на регулаторите на пазари на ценни книжа за последователното прилагане на Регламент (ЕО) 809/2004**

В рамките на две години след получаване на публичен статут и при възможност за финансиране, Дружеството ще насочи своята дейност към привличане на средства и инвестирането им в сектора на недвижимите имоти. След осъществяване на подобрените инвестиционни проекти в това направление и при наличие на необходимите средства, Дружеството ще насочи инвестициите си и в сектора на дяловото инвестиране. По-долу е представена допълнителна информация относно всяко от тези направления. Конкретните проекти ще бъдат предложени на инвеститорите за участие в тях посредством последващо увеличение на капитала или последващо издаване на облигационна емисия. Информацията за всеки набелязан проект и стратегията за неговото реализиране ще бъде подробно представена в съответния проспект за увеличаване на капитала или за допускане до търговия на регулиран пазар на дълговите ценни книжа, а в случай на предхождащо допускането до търговия на регулиран пазар частно пласиране на облигации – и в предложението за записване на облигации. Предвид опита на мажоритарния акционер и изпълнителен директор на дружеството Урс Майстерханс на финансови пазари и широката му мрежа от клиенти и партньори, основна група потенциални инвеститори, които биха проявили интерес към придобиване на участие в Дружеството, ще са чуждестранни физически и юридически лица от Европейския съюз, които придобивайки акции на Дружеството, ще имат възможността да осъществяват непреки инвестиции на територията на страната. Въпреки това, Дружеството към настоящия момент няма намерение да извършва предлагане на акции в други държави, различни от Република България. Емитентът не си поставя ограничения по отношение на потенциалните инвеститори в Дружеството, като всеки тип инвеститори, различни от горепосочените, биха могли да запишат предложени от Дружеството ценни книжа или да придобият такива на вторичния пазар.

#### *9.2.1 Инвестиции в сектора на недвижимите имоти*

Стратегическите цели на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД по отношение на инвестициите в недвижими имоти, са извършването на директна покупка на имоти, както и непряко инвестиране - чрез придобиване на дружества, инвестиращи в недвижими имоти (придобиване на 100 % от техния капитал) и/или покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти с цел придобиване на обезпечението.

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД възнамерява да стартира инвестиционната си дейност чрез покупка на недвижими имоти от търговски банки, действащи на територията на страната, придобити във връзка с необслужвани кредити. Характерно за имотите, включени в портфейли на кредитните институции и/или обслужващи ги дъщерни структури е, че те често биват продавани на цена, която покрива размера на непогасения кредит и е атрактивна за потенциални външни инвеститори. В този

смисъл, придобиването на такива имоти и последващата им продажба, би довела до доходоносно съотношение между приходи и вложени средства.

Дружеството е влязло в контакт с „Банка ДСК“ ЕАД, в резултат на което предстои предоставяне на информация от страна на тази институция относно активите в нейното портфолио, сред които ще бъдат селектирани проекти, които ще бъдат представени пред потенциалните инвеститори. Към момента се водят преговори с още една кредитна институция с намерения за партниране и последващо запознаване с имотите, включени в портфейла ѝ.

Инвестиционните намерения на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД в сектора на недвижимите имоти са основно в три направления, а именно:

- ✓ търговски площи;
- ✓ жилищни сгради;
- ✓ земеделски земи.

Към момента Емитентът не възнамерява да осъществява покупка на ваканционни имоти.

#### **Търговски площи**

Въз основа на тенденциите при недвижимите имоти, представени в т. 13.2, Дружеството счита, че пазарът на търговски площи постепенно се стабилизира като предлагане и наемни нива. Поради липсата на нови големи проекти в близките две-три години основна динамика на пазара ще внасят търговските центрове в процес на реструктуриране. В сегмента на търговските имоти се наблюдава намаляване на свободните площи от висок клас при нарастващо търсене.

Горното мотивира Дружеството да приеме, че подобна инвестиция дава възможност за реализиране на атрактивна доходност.

#### **Жилищни имоти**

На фона на тенденциите в сектора на жилищните имоти (вж. т. 13.2) настоящата 2016 г. преминава под знака на възстановяващо се доверие в имотния пазар, ръст на строителната активност и сключените сделки (в това число и „на зелено“), както и конкуренцията между банките в жилищното кредитиране.

С оглед на това, Дружеството счита, че инвестицията в този сектор би довела до възможност за реализиране на атрактивна доходност.

#### **Земеделска земя**

По отношение на земеделската земя следва да се отбележи, че очакванията за развитието този пазар е пряко свързано с глобалните тенденции в аграрния бизнес (вж. т. 13.2). В този контекст, както и предвид европейското субсидиране в сектора, земеделската земя се превръща в една от най-добрите инвестиции не само в краткосрочен, но и в дългосрочен план.

Тези обстоятелства мотивират Дружеството да приеме, че цената на земеделската земя в страната ще се повиши и чрез инвестиция в този сектор ще се реализира печалба.



Ключовите допускания във връзка с инвестиционното намерение на Дружеството относно придобиване на имоти, са свързани с развитието на съответния сектор на дейност. „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД предвижда постепенно възстановяване пазара на недвижими имоти, засилване на търсенето, повишаване на цените. В тази връзка, Дружеството допуска постепенно увеличаване стойността на бъдещите си активи.

Очакванията на Дружеството се оправдават и от тенденциите, които се наблюдават на пазара на недвижими имоти през изминалата 2015 г. и първото тримесечие на настоящата 2016 г. Според анализаторите след успешната 2014 година, през 2015 г. пазарът е навлязъл в нов етап на развитие, спадът на цените на имотите е приключил и това е засилило интереса на инвеститорите. През 2016 г. продължава тенденцията на стабилизация на имотния сектор, повишаване на доверието и появата на все повече купувачи, чиято инвестиционна цел е реализиране на доходност.

Въпреки тези ключови допускания, основани на тенденциите в сектора, инвестициите в недвижими имоти са свързани с характерни за тях рискове (вж. т. 3.2).

#### 9.2.2 Дялово инвестиране

Стратегическите цели на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД са за реализиране на комплексна инвестиционна политика, позволяваща навременна адаптивност към пазарните условия. С оглед спецификите на дяловото инвестиране и необходимостта от по-дълъг срок за проучване на правното и финансово състояние на съответните дружества, ръководството на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД счита, че първоначалните инвестиции на Дружеството ще бъдат в сектора на недвижимите имоти, а в по-късен етап, след осъществяване на набелязаните проекти в имотния сектор и при наличие на финансиране, биха могли да се реализират намеренията за дялови инвестиции в предприятия с потенциал за развитие. Фокусирането ще бъде върху дружества, извършващи дейност в сектори, които по мнението на мениджмънта са регистрирали ръст през последните години и имат потенциал за допълнителен растеж. Емитентът ще търси предприятия, които имат мениджърски екип с добър опит и репутация, ясна стратегия за развитие, доказана с исторически резултати, устойчиви конкурентни предимства, като иновационни продукти, бранд, ноу-хау и т.н. Чрез фокусирането върху дяловото инвестиране Дружеството цели да създаде дългосрочни позиции, които да генерират постоянна и стабилна доходност.

Конкретните инвестиционни намерения на Дружеството са свързани с три сектора:

- ✓ информационни технологии (IT);
- ✓ хранителна промишленост;
- ✓ здравеопазване.

Към момента, при развитието на своята инвестиционна стратегия, Дружеството не възнамерява да насочва инвестициите си към дружества от финансовия сектор.

#### **Информационни технологии**

Тенденциите в сектора на информационните технологии (вж. т. 13.3) показват устойчив растеж, който се очаква да продължи и през следващата година. Положителният сигнал за българската инвестиционна общност, свързан с успешно извършената през



2015 г. подписка за увеличението на капитала на „Сирма груп холдинг“ АД, допълнително мотивира Дружеството да насочи своето внимание към информационните технологии.

С оглед на това, инвестицията в дружества от IT сектора би довела до възможност за реализиране на атрактивна доходност.

### **Хранителна промишленост**

Очакванията на Дружеството за ръст на инвестициите в хранителната промишленост се подкрепят от българските и световни тенденции (вж. т. 13.3). В допълнение, дяловите инвестиции в обработката и реализиране на продукцията от земеделска земя могат да се комбинират с инвестициите на Дружеството в нейната покупка (земеделската земя е сред инвестиционните приоритети по т. 9.2.1) и така да се реализира синергия от двата типа инвестиции.

Посочените обстоятелства предпоставят положително развитие на сектора, което да доведе до атрактивна възвръщаемост от инвестиции в дружества в него.

### **Здравеопазване**

Устойчивото развитие на пазара на здравни услуги, както и тенденциите за развитие на здравен и балнеологически туризъм в България (вж. т. 13.3) са предпоставка за извършването на успешни инвестиции в дружества, свързани със сектора на здравеопазването.

По този начин, Дружеството счита, че вложените средства ще доведат до добра възвръщаемост.

Ключовите допускания, на базата на които Дружеството ще извършва дялови инвестиции в посочените направления са тенденциите в сектора (вж. т. 13.3), а именно слабото развитие на подобен тип финансиране в България (в сравнение с държавите от Западна Европа), наличието на едва 8 активни фонда за дялов и рисков капитал, както и наличието на инструменти за дялово финансиране посредством фондовете на Европейския съюз. Тези обстоятелства мотивират Дружеството да приеме, че възвръщаемостта на инвестициите ще бъде задоволителна.

Все пак следва да се има предвид, че положителните тенденции могат да бъдат повлияни от рисковете, свързани с дяловото инвестиране (вж. т. 3.3).

В своята инвестиционна дейност „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД възнамерява да следва устойчивия модел на инвестиционна политика на фондовете за дялов капитал без да залага минимален или максимален праг на инвестициите, които ще реализира в конкретен бизнес план или дружество. Подобно на фондовете за дялов капитал, мениджмънтът на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД ще търси компании, които са се утвърдили на пазара, имат стратегия за развитие и стабилни приходи.

Дейността на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД в областта на дяловото инвестиране ще бъде развивана чрез придобиване на дялово участие (посредством пряко придобиване или увеличение на капитала) в компании с висок потенциал за растеж. Всяка такава инвестиция ще се определя от мениджмънта на база на изготвен

и представен от съответната компания бизнес план и след процес на селекция. Основните критерии при подбор на портфейлните инвестиции са:

- Наличието на квалифициран и ангажиран мениджърски екип с доказан опит и репутация;
- Представяне на бизнес модел с отличен потенциал за растеж и подобряване на приходите на базата на съществуващи и нови продукти на дружеството;
- Устойчиви конкурентни предимства, като иновационни продукти, бранд, ноу-хау.

Едва след извършването на финансово и правно проучване, Дружеството ще приеме решение за инвестиране в дадена компания.

### 9.2.3 Проучване на възможност за участие в концесионна процедура

Към датата на представяне на този Проспект, Дружеството проучва възможността за участие в процедура за предоставяне на концесия върху Гражданско летище за обществено ползване Пловдив – публична държавна собственост – открита съгласно Решение № № 244 от 4 април 2016 г. на Министерски съвет, по която срокът за подаване на оферти е удължен до 19.09.2016 г.

Предметът на концесионната процедура е гражданско летище за обществено ползване Пловдив с оглед извършване на услуги и стопански дейности:

1. Летищни услуги, които след получаване на лиценз за летищен оператор и на лицензи за оператор по наземно обслужване включват извършването на дейностите на летищен оператор, дейностите на оператор по наземно обслужване, както и функциите на летищна администрация.

2. Стопански дейности, които включват осигуряването в съответствие с концесионния договор на всяка търговска или друга дейност, съоръжения и услуги, които са съвместими с предназначението на обекта на концесията.

С оглед изискванията, заложи от Концедента и естеството на концесията, ако Дружеството участва в процедурата и подаде оферта, то ще бъде съвместно с други участници, които да отговарят на изискванията за опериране, администриране и наземно обслужване на Летище Пловдив.

### **Зависимост от ключови лица**

Ключовите лица за „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД и неговото бъдещо представяне са членовете на Съвета на директорите и по-специално Изпълнителният директор – Урс Майстерханс, който е и мажоритарен акционер. Повече информация за тяхната квалификация и професионален опит е представена в т. 15.1.

### **Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици**

Предвид спецификата на дейността на дружеството то не е зависимо от ограничен брой клиенти и доставчици.

### **Главни пазари, на които се конкурира Дружеството. Очаквани конкуренти**

Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на дружеството, може да се приеме, че всички дружества със сходен предмет на дейност (инвестиции в недвижими имоти и дялово инвестиране) ще бъдат негови конкуренти, доколкото се

стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

#### **Активи, необходими за извършване дейността на Дружеството, които не са негова собственост**

Към момента и с оглед спецификата на извършваната от Дружеството дейност, не е налице необходимост от подобни активи.

#### **Финансиране на инвестиционната дейност**

След придобиване на публичен статут, „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД, възнамерява да увеличи капитала на дружеството чрез публично предлагане на акции (вж. т. 7.3.3).

За реализиране на инвестиционната си стратегия дружеството освен собствен капитал, е възможно да използва и заеман ресурс под формата облигационни заеми и банкови кредити (вж. т. 7.3.3). Изборът на конкретната форма на финансиране на инвестиционната дейност ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

Дружеството ще провежда инвестиционната си дейност и ще използва набраните средства за финансиране на инвестиционните си намерения в последователността посочена по-горе (първо недвижими имоти, и при възможност дялово инвестиране). С оглед условията и състоянието на българския пазар на недвижими имоти, може да се приеме, че инвестициите в тях са по-бързо изпълними и по-вероятно осъществими, поради което те ще имат предимство. При всяка инвестиция ще се отчитат следните фактори, в тяхната съвкупност: съществуващи инвестиционни възможности, налични средства за инвестиране и съотношение между размер на инвестицията и очаквана доходност/риск. Емитентът ще стартира тези проекти, чийто бюджет може да бъде изпълнен към дадения момент и които предлагат най-добро съотношение между доходност и риск, т.е. въз основа на привлечените средства ще бъдат определяни и конкретните инвестиционни проекти, в рамките на очертаните по-горе в бизнес плана цели.

Общият механизъм на осъществяване на инвестиционната дейност ще се развива в следната последователност: 1) набелязване на атрактивни инвестиционни проекти; 2) представяне подробна информация на потенциалните инвеститори за инвестиционните проекти, необходимото за осъществяването им финансиране, приоритета на осъществяване на инвестициите при липса на пласиране на емисията в пълен размер, както и цялата дължима на инвеститорите информация с оглед вземане на решение дали да инвестират в предлаганите ценни книжа, чрез проспект за публично предлагане на ценни книжа или облигации, а в случай на предхождащо допускането до търговия на регулиран пазар частно пласиране на облигации – и в предложението за записване на облигации (информацията ще бъде предоставена с ясна обвързаност между размера на търсеното финансиране и стойността за реализация на предложения проект/проекти); 3) реализиране на инвестиционните намерения съобразно реално набраните средства от външни инвеститори и инвестиционните приоритети, посочени в проспекта. Следва отново да се има предвид, че ако Дружеството не набере достатъчно средства, то няма да може да осъществи

частично или изцяло своите инвестиционни намерения в сектора на имотите и/или дяловото инвестиране.

### **9.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството**

Към настоящия момент не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността, пазарите и приходите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

Основните фактори, които биха оказали въздействие върху естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, са описани в т. 3 „Рискови фактори“ на този Проспект.

### **9.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси**

Дейността на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, описана в неговия предмет на дейност, не подлежи на специален лицензионен или разрешителен режим. Дейността на дружеството не е зависима от патенти, лицензи, договори или нови производствени процеси.

### **9.5 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция**

Дружеството е учредено на 16.03.2015 г. и е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър и към момента не е стартирало инвестиционната си дейност. Липсата на история и резултати увеличава риска (вж. т. 3.3), но може да бъде разглеждана и като предимство, доколкото потенциалните инвеститори в Дружеството няма да отговарят за лоши инвестиционни решения в миналото.

Конкурентните предимства на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД са пряко свързани с професионалния опит и умения на членовете на Съвета на директорите и по-специално на Изпълнителния директор, който е и мажоритарен акционер в Дружеството - професионалисти със солидно образование, квалификация и дългогодишен опит в областта на недвижимите имоти, правото и финансите както в страната, така и в чужбина. Репутацията, опитът и професионалните контакти на мениджмънта на Емитента, включително и извън България, са предпоставка за постигане на добри параметри на потенциалните сделки, които Емитента ще сключва, както и за набиране на паричен ресурс при конкурентни условия.

Също така, правноорганизационната форма на Дружеството (за разлика от дружествата със специална инвестиционна цел) предполага максимална гъвкавост при осъществяване на търговската дейност в сферата на недвижимите имоти, като същевременно защитава интереса на неговите акционери. В допълнение Дружеството няма да бъде ограничено и по отношение на използването на свободните си средства, като ще се съобразява единствено с текущите пазарни условия, като отчита и сигурността на съответните операции.

## 10 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е част от икономическа група.

ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма дъщерни дружества.

## **11 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ**

### **11.1 Информация, относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, наличие на лизингови имоти и тежести върху активите**

Към момента на изготвяне на този Проспект „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не притежава дълготрайни материални активи или лизингови имоти.

Дружеството възнамерява да извършва инвестиции в недвижими имоти, но не са налице планове за придобиване на конкретни имоти.

### **11.2 Екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи**

Доколкото към момента Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, не съществуват екологични проблеми, които биха могли да засегнат тяхното използване.

## **12 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

### **12.1 Информация за придобити вече патенти и лицензии и намерения за придобиване на такива**

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма регистрирани патенти и дейността му не зависи от издадени лицензии.

Дружеството не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост и няма намерение за придобиване на такива.

### **12.2 Информация за извършваната до момента, научноизследователска и развойна дейност, както и намеренията за извършване на такава**

Към датата на изготвяне на този Проспект „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност, както и няма намерение да извършва такава.

## 13 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти и дяловото инвестиране, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Проспекта. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти и дяловото инвестиране или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти и дяловото инвестиране в този Проспект е използвана информация от следните източници:

Министерство на финансите - [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg) ;

Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);

Българска Народна Банка – [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg);

Бългериан Пропертис – [www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg) ;

Фортън Интернешънъл – [www.forton.bg](http://www.forton.bg);

и други цитирани по-долу в текста;

### 13.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. По-долу са представени данни и кратко описание на макро показатели през изминалата 2015 г. и първото тримесечие на 2016 г., както и техните очаквани стойности през следващите 2-3 години.

Според пролетната прогноза за 2016 г. на Министерството на финансите<sup>2</sup> (МФ), за 2015 г. брутният вътрешен продукт (БВП) в реално изражение е нараснал с 3% при очакван растеж от 2 % в есенната прогноза. Значителен принос за покачването на растежа на БВП от прогнозираните нива са имали както външното, така и вътрешното (потребление и инвестиции) търсене, като по-голям принос за растежа е имал нетният износ.

Според месечния обзор на икономиката в България за февруари 2016 г., публикуван от Министерството на Финансите<sup>3</sup> търговският баланс на страната за 2015 е отбелязал дефицит от 4.3% от БВП в сравнение с дефицит от 6.4% в сравнение с 2014. Статията отчита слабо повишение на годишна база на салдото като стойност, но съотношението към БВП се е понижило с 0.1 пр.п. до 5.8% от БВП. Излишъкът по текущата сметка се е

---

<sup>2</sup> Пролетна макроикономическа прогноза 2016 г., Министерство на финансите, [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

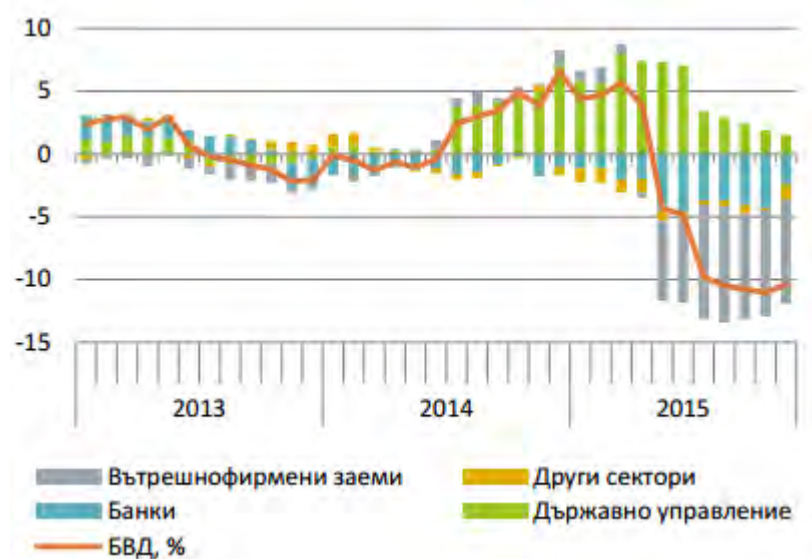
<sup>3</sup> Икономиката на България, месечен обзор февруари/2016 г., Министерство на финансите, [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)



повишил с 9.4% на годишна база през 2015 г. до 541 млн. евро (1.2% от БВП), подкрепен от значителното подобрене на търговския дефицит. Излишъкът по капиталовата сметка се е повишил до 1 419 млн. евро през 2015 г..

Данните от доклада сочат, че към края на 2015 г. брутният външен дълг (БВД) представлява 77,3 % от БВП, което представлява намаление в сравнение с 92,5% от БВП през 2014 г. Задлъжнялостта по всички подсектори се е понижила на годишна база. Най-голям принос за това има намалението на задълженията от вътрешнофирмено кредитиране (след отписване на дълг от чуждестранен инвеститор през месец май). Нетният външен дълг възлиза на 15.6% от БВП. Графика 1 представя различните приноси към растежа на БВД.

**Графика 1: Приноси към растежа на БВД**



Източник: Министерство на финансите по данни на БНБ,НСИ

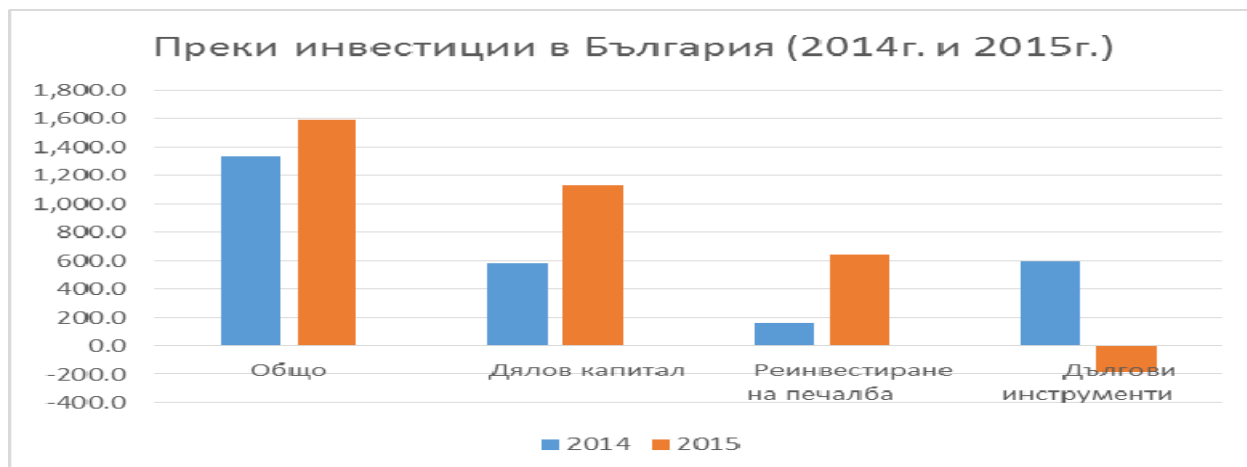
Според месечния обзор на МФ, международните валутни резерви са се понижали с 0.9 % на месечна база през февруари и в края на месеца са достигнали 19.7 млрд. евро. Депозитът на Управление „Банково“ и банковите резерви са имали основен принос за увеличението на валутните резерви, като са нараснали съответно с 8.9 % и 1.5 % спрямо предходния месец, а единственият отрицателен принос е намалението на депозитът на правителството с 6.4 %. Месечното повишение на банковите резерви с 35% е допринесло за забавяне на годишния темп на растеж на валутните резерви до 14.9 % при 25.1 % месец по-рано. Покритието на паричната база с международни резерви е 150.7 % през февруари (виж Графика 2). Към края на 2015 г. нивото на резервите е било достатъчно да покрие 8.6 месеца внос на стоки и услуги или 256.6 % от краткосрочния външен дълг на страната.

**Графика 2: Ключови отношения за валутния борд**

Източник: Министерство на Финансите по данни на БНБ

По предварителните годишни данни на БНБ<sup>4</sup> преките инвестиции в страната за 2015 г., отчетени съгласно принципа на първоначалната посока на инвестицията, възлизат на 1593.1 млн. евро., като са по-високи с 254.1 млн. евро спрямо 2014 г. БНБ докладва, че дяловият капитал през 2015 г. (преведени/изтеглени парични и апортни вноски на не-резиденти в/от капитала и резервите на български дружества, както и постъпления/плащания по сделки с недвижими имоти в страната) възлиза на 1133.6 млн. евро (виж Графика 3). Той е по-висок с 556.3 млн. евро от дяловия капитал, привлечен през 2014 г. (557.2 млн. евро).

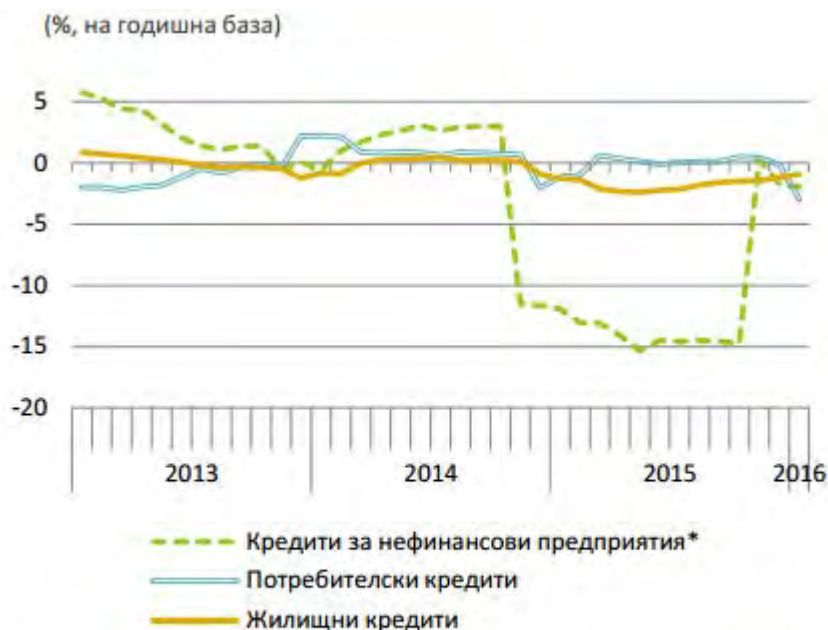
<sup>4</sup> По доклад на БНБ за преки инвестиции в България за 2016 г.

**Графика 3**

Източник: БНБ

На база на годишни данни за финансовия резултат, БНБ отчита, че под-статия Реинвестиране на печалба за 2015 г. се оценява на 644.1 млн. евро, при 167.1 млн. евро за 2014 г. (Данните за 2014 г. и 2015 г. включват само реинвестираната печалба на банките). За 2015 г. под-статия *Дългови инструменти* (На базата на получените в БНБ отчети за задълженията и вземанията по финансови кредити и търговски кредити и аванси между свързани лица) е в размер на -184.5 млн. евро, при 594.7 млн. евро за 2014 г.

По информация на МФ, кредитът за частния сектор към края на януари отбеляза отрицателен годишен растеж от 1.4%. Потребителското кредитиране се е свило с 3 % на годишна база. Лошите и реструктурирани кредити са продължили да намаляват, но с по-бавни темпове на годишна база до 1,5% при спад от 2% в края на 2015 г. (виж Графика 4)

**Графика 4: Кредит към частния сектор**

\* При тази категория кредити драстичният спад от ноември 2014 г. се дължи на статистическия ефект от изключването на КТБ като отчетна единица от данните по парична статистика на сектор „Други парично-финансови институции“.

Източник: Министерство на Финансите по данни на БНБ

Средно претеглените лихвени проценти по кредитите за нефинансови предприятия в края на януари се повишават за втори пореден месец, със 139 б.т. спрямо края на 2015 г., докато месечният обем на новоотпуснатите кредити за корпоративния сектор е бил с 18.7 % по-голям спрямо година по-рано.

Лихвените проценти по новите ипотечни кредити са продължили леко да намаляват на месечна база, регистрирайки спад от 15 б.т. Цената на потребителските кредити също леко е намаляла с 49 б.т. В таблицата по-долу са отразени средно претеглените лихвени проценти по нови кредити за нефинансови предприятия и домакинства.

**Средно претеглени лихвени проценти по нови кредити за нефинансови предприятия и домакинства в %**

	януари 2015	декември 2015	януари 2016
<b>Нефинансови предприятия</b>	7.36	4.97	6.36
<b>Потребителски кредити</b>	11.26	11.07	10.58
<b>Жилищни кредити</b>	6.42	5.57	5.41

Източник: Министерство на Финансите по данни на БНБ

Според информацията в доклада, среднопретеглените лихвени проценти по срочни депозити в лева и евро са намалили през януари, докато депозитите в щатски долари са се увеличили спрямо миналия месец. Общият обем на привлечените нови срочни депозити през януари е достигнал 2.6 млрд. лв., което е с 4.4 % по-малко спрямо предходната година. Таблицата по-долу отразява конкретните стойности на средно претеглените лихвени проценти по срочните депозити.

**Средно претеглени лихвени проценти по нови срочни депозити на нефинансови предприятия и домакинства**

	януари 2015	декември 2015	януари 2016
Лева	2.08	1.33	1.03
Евро	1.71	1.13	0.99
Щатски долари	0.97	0.55	0.77

Източник: Министерство на Финансите по данни на БНБ

По данни на МФ в месечния обзор за февруари 2016, към края на месец януари, фискалният резерв е в размер на 9.2 млрд. лв., в т.ч. 7.2 млрд. лв. депозити на фискалния резерв в БНБ и банки и 1.95 млрд. лв. вземания от фондовете на Европейския съюз за сертифицирани разходи, аванси и други.

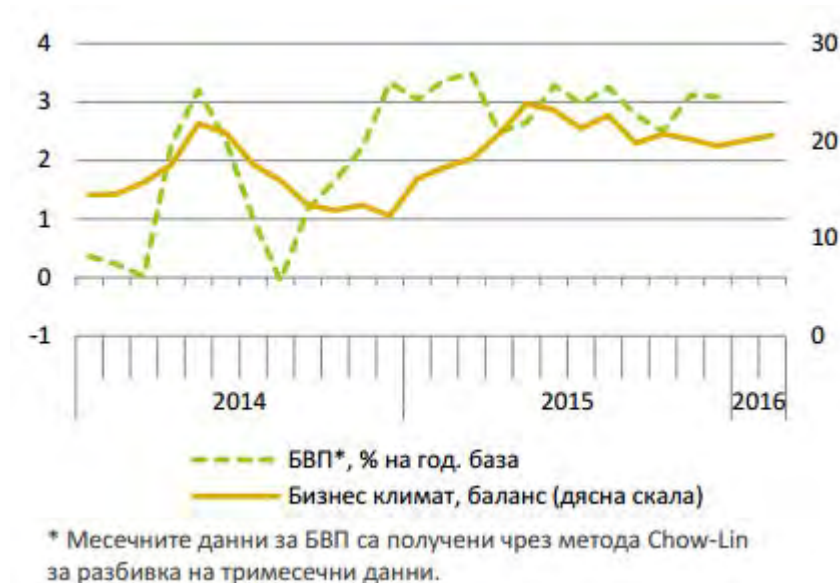
Съгласно водения от МФ официален регистър на държавния дълг<sup>5</sup>, към края на февруари 2016 г. той възлиза на 11 598.3 млн. евро. Вътрешните задължения са в размер на 3 704.9 млн. евро, а външните - в размер на 7 893.4 млн. евро. В края на месец февруари делът на държавния дълг към БВП възлиза на 25.7 %, като делът на вътрешния държавен дълг е 8.2 %, а на външния държавен дълг е 17.5 % от БВП. В структурата на държавния дълг в края на периода вътрешните задължения заемат дял от 31.94 %, а външните - от 68.06 %. Валутната структура на дълга към края на м.февруари се разпределя както следва: 75.94 % - в евро; 23.04 % - в лева; 0.33 % - в щатски долари; 0.69 % - в други валути. Плащанията по държавния дълг през февруари възлизат на 541.6 млн. лева. Държавногарантираният дълг през февруари достига до 305 млн. евро, от които 31.8 млн. евро са вътрешните държавни гаранции, а съотношението държавногарантиран дълг/БВП е в размер на 0.7 %.

Показателят за бизнес климата отчита подобрене с 0.5 пункта през февруари, в резултат на по-добри очаквания във всички сектори. Оборътът в промишлеността и строителната продукция обаче се понижава през януари, а темповете на растеж на промишленото производство и продажбите на дребно се забавят. Януари отбеляза

<sup>5</sup> Данни, публикувани от Министерство на Финансите към 29.02.2016 г., [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

0,6% ръст на търговията на дребно. През февруари индикаторът за бизнес климата в промишлеността се подобрява благодарение на по-благоприятните очаквания на предприемачите.

**Графика 5: Бизнес климат**



Източник: Министерството на Финансите по данни на НСИ

Прогнозите на международни организации за развитието на световната и европейската икономика е занижен в новите допускания в резултат на по-слабото от очакваното представяне през 2015 г. В пролетната макроикономическа прогноза за 2016 г.<sup>6</sup>, Министерството на Финансите занижи очакванията си за икономическия растеж за 2016 г. до 2,1%. За 2016 г. все пак се очаква повишение на потреблението на домакинствата в страната, но и по-нисък положителен принос на нетния износ. Очаква се и спад на инвестициите в икономиката поради понижението на публичните капиталови разходи.

През 2017 г. растежът на българската икономика се очаква да се ускори до 2.5% основно в резултат на нарастването на частното потребление поради продължаващото нарастване на заетостта и подобрене на потребителските нагласи в посока повече сигурност по отношение на доходите на домакинствата. В същото време се очаква инвестициите да останат неутрални (да имат нулев принос) към растежа на БВП през 2017 г., въпреки забавянето на спада при публичните инвестиции и ускорението при частните. По-високият ръст на вътрешното търсене се очаква да се отрази в ускорено нарастване на вноса, в резултат на което приносът на нетния износ ще продължи да се забавя.

<sup>6</sup> Пролетна макроикономическа прогноза 2016 г., Министерство на финансите, [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

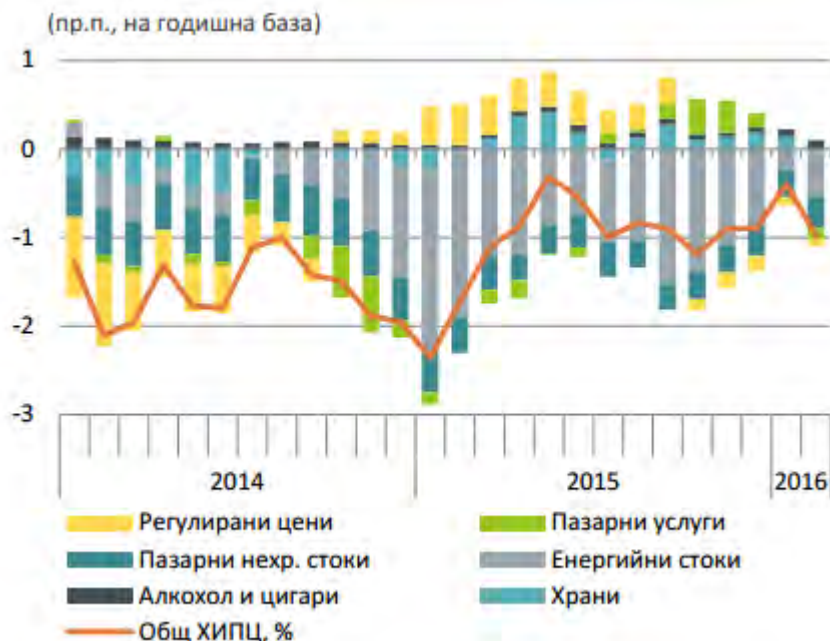
В периода 2017 - 2018 г. МФ очаква икономическият растеж плавно да се ускори до 2.7 % с основен принос на частното потребление и инвестициите. Очаква се те да бъдат повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност. От 2018 г. се очаква положителен принос и от публичните капиталови разходи. Крайните потребителски разходи на правителството се очаква да нарастват, но приносът им към растежа на БВП ще бъде сравнително ограничен, поради нуждата от консолидация и придържане към рамката на Пакта за стабилност и растеж. Износът на стоки и услуги също ще нараства и заедно с повишението на вътрешното търсене ще доведат до ускоряване на растежа на вноса. Така положителният принос на нетния износ постепенно ще се понижи до 0.1 пр.п. в края на прогнозния период.

През 2015 г. пазарът на труда е започнал да се възстановява с по-бърз от очаквания темп. Според доклада се очаква по-нататъшен спад в нивото на безработица до 8.6 % през 2016 г. Очакванията за продължаващо намаление се потвърждават и от текущите данни за регистрираната безработица през януари и февруари, които свидетелстват за запазването на низходящия тренд в динамиката на безработните на годишна база. С постепенното ускоряване на растежа на вътрешното търсене в страната през 2017–2019 г. динамиката на заетостта ще продължи да се ускорява до 0.6 % средногодишно, докато очакванията за коефициента на безработица са свързани с достигане на ниво от 7.1 % в края на прогнозния период.

Според МФ, промени спрямо есенната прогноза от предходната година се наблюдават и по отношение на динамиката на компенсациите на един нает, но не и като посока на изменение. След като през 2015 г. беше отчетено съществено забавяне в темпа на номинален растеж на разглеждания показател, очакванията през 2016 г. са свързани с постепенно повишаване на неговото ниво до 2.7 %.

Промяната във външните допускания за международните цени на суровините и особено цената на петрола се отрази в ревизия на очакванията за развитието на инфлационните процеси в страната. Отрицателният годишен темп на инфлация отново нарасна до -1 % през февруари свързано с възобновения спад при цените на суровия петрол на международните пазари и по-ниските цени на транспортните горива в страната. Базисната инфлация (от общия индекс са изключени енергийните стоки и непреработените храни) се забави, като не отчете промяна на годишна база. Международните цени на суровините запазиха дефлационното си влияние, а спадовете на годишна база при всички основни суровини, с изключение на петрола, се стабилизираха през февруари.



**Графика 6: ХИПЦ и приноси по основни компоненти**

Източник: Министерство на Финансите по данни на НСИ

### 13.2 Пазар на недвижими имоти

През март съставният показател на НСИ „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 2.4 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. По тяхно мнение настоящата строителна активност се подобрява в сравнение с предходния месец, като и прогнозите им за следващите три месеца остават оптимистични. Факторът, затрудняващ в най-голяма степен дейността в отрасъла, остава несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени в строителството по-голямата част от мениджърите очакват запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

#### Жилищни имоти

Според агенцията за недвижими имоти BULGARIAN PROPERTIES ако 2014 г. е била година на завръщането на купувачите, то 2015 г. от своя страна е донесла отчетлив подем на имотния пазар в София. Не само, че купувачите са се завърнали още по-трайно и активно, но се е завърнало и доверието към имотния пазар и към имотите като инвестиционен актив. Завърнали са се инвеститорите, които целят реализиране на доходности, нараснал е интересът към покупка на имоти ново строителство. Така 2015 г. е поставила едно ново начало за имотния пазар в София.

По данни на BULGARIAN PROPERTIES през 4-тото тримесечие на 2015 г. средната цена на продадените апартаменти в София за първи път от 2011 г. насам е преминала границата от 800 евро/кв.м. Жилищата в София през последните месеци на годината са се продавали средно за 815 евро/кв.м. при 794 евро/кв.м. за 3-тото тримесечие и 764 евро/кв.м. за 4-тото тримесечие на 2015 година. Съответно, нарастването на цените на



имотите в София през последното тримесечие е в размер на 6% на годишна база и 2.6% спрямо предходното тримесечие. Данните сочат още, че средната обща цена на закупените апартаменти в София за периода октомври - декември е 75 280 евро. Така по данни на BULGARIAN PROPERTIES 2015 година приключва със средна цена на продадените жилища в София 790 евро/кв.м. при 745 евро/кв.м. за 2014 г. и ръст на цените в размер на 6%. Средната обща покупна цена на жилищата в столицата през 2015 г. е 70 200 евро. От данните още се вижда, че и офертните цени, и цените на база реално сключени сделки все повече се сближават, като разминаването вече е под 100 евро на кв.м. - най-малката разлика от години насам. През 2015 г. жилищата в София са се оферирали средно на 880 евро на кв.м. - с 2% по-скъпо, отколкото през 2014 г.

През последното тримесечие на 2015 г. изчисленията на BULGARIAN PROPERTIES сочат, че продажбите в столицата са се повишили с 8% на годишна база. Вписани са 7 541 продажби при 6 975 за същия период на 2014 г. Като цяло за 2015 г. е измерено най-голямото нарастване на продажбите в София през последните няколко години. Вписани са 24 379 продажби при 20 863 през 2014 г., което представлява нарастване с близо 17%. Проучването на пазарите сочи, че през изминалата година ясно се очертава търсенето на по-големи жилища. Много от купувачите са търсели тристайни апартаменти, но сделки най-често се сключвали с по-малки жилища. 50% от всички закупени жилища в София през 2015 г. са двустайни апартаменти, а 3-стайните са около 35%. Голям интерес са предизвикали и ателиетата, които стават все по-популярни за инвестиция с цел отдаване под наем. Те съставляват около 8% от продажбите в столицата през изминалата година. Според агенцията най-предпочитаната конструкция си остава тухлената, като повече от половината продажби са в такива сгради, а останалите - в панелни и ЕПК сгради. Най-предпочитаните етажи са 3-ти до 5-ти.

Според информация от BULGARIAN PROPERTIES, южните квартали продължават да бъдат най-предпочитани за покупка, а средната цена на закупените жилища в тези райони през изминалата година е била около 830 евро/кв.м. Друга популярна сред купувачите зона е районът на Хладилника и Кръстова вада – по протежение на бул. „Черни връх“, около мол Paradise Center и нагоре към околосръстния път. Този район става все по-привлекателен за купувачите заради наличието на удобства, търговски обекти, изграждането на метрото, подобряващата се инфраструктура и близостта до Витоша. Кварталите Студентски град и Витоша също са сред харесваните от купувачите, а наличието на ново строителство и добри цени на имотите (средно около 730 евро/кв.м.) ги нареджа на челни позиции по закупени жилища през 2015 г. Лозенец и центърът продължават да са едни от най-търсените квартали и именно в тях имотите са се продавали най-скъпо през изминалата година – на цени средно около 1 100 – 1 200 евро/кв.м. Различните части на Младост също са сред най-търсените от купувачите. Най-евтино са се продавали жилищата в квартали като Дружба, Левски, Сухата река – средно около 580 евро/кв.м.

Очакваните прогнози за развитие на пазара от BULGARIAN PROPERTIES са подемят в жилищния пазар в София да продължи и през 2016 г. с допълнително увеличение на обема продажби и нарастване на цените с около 7%. Новото строителство се очаква да бъде хит през настоящата година, тъй като новите проекти отговарят в по-голяма степен на нуждите на купувачите, по-модерни и по-добре проектирани са, с по-

качествени материали и на добри цени. Строителните предприемачи са навлязали мащабно на пазара с нови проекти през 2015 г. и тази тенденция вече се усеща под формата на по-голямо предлагане. Именно новите проекти са факторът, който балансира пазара в София и спомага търсенето да намери съответното предлагане на качествени имоти при цени, които купувачите са готови да заплатят.<sup>7</sup>

### **Търговски площи**

Според годишния анализ на консултантската компания Forton с 20% повече инвестиционни сделки са реализирани на пазара на бизнес имоти през 2015 година спрямо предходната 2014 г.

Съгласно анализа в сектора на търговските площи годината е белязана от преструктурирането на слабо представящи се търговски центрове. Нови проекти не са били завършени и наемният пазар е движен основно от подобрения в микса от наематели на работещите търговски центрове. В София един от двигателите на пазара е бил City Center Sofia, където през есента са били подписани договори за над 2500 кв. м. с големи наематели, сред които Sport Depot, CCC, Capella Play, PM.

Утвърдените имена на пазара също са продължили разширението на мрежата си обекти, като много от тях са се насочили към областните градове, където конкуренцията все още е по-слаба. Сред примерите през последното тримесечие на 2015 г. бяха откриването на магазин на H&M в S Mall в Сливен, влизането на Hippoland в Katina Center в Добрич, както и отварянето на Terra Nova в Panorama Mall в Плевен.

Разрастването на силните марки в ниския и среден ценови клас към областните градове се очертава като трайна тенденция, която ще раздвижи пазара на търговски площи там. Наблюдава се и възраждане през последната година на интереса към малки търговски центрове, наследници на бившите универсални магазини, в тези населени места.

Разместването сред играчите в търговията с храни и бързооборотни стоки през годината се е отразило на бизнеса на моловете, където те са ключови наематели. Заради затрудненията на някои търговски вериги, част от моловете са сменили наемателя на хипермаркета си, а други изобщо са извадили този тип площи от концепцията си. Подобна крачка направи Mall Plovdiv, чието ръководство подписа договор с модната марка Verushka за част от площта на бившия магазин на Picadilly в шопинг центъра.

След стабилизирането си в средата на годината, наемите на първокласни площи в добре работещите молове тръгнаха нагоре и през последното тримесечие достигнаха 27 евро/кв.м в София. Засиленото търсене на площи за аптеки, дрогерии, магазини за органични продукти и др. също подкрепи и ръста на наемите на търговските улици в София и големите градове. На столичния бул. "Витоша" те достигнаха 46 евро/кв.м за площ между 100 и 150 кв.м.

---

<sup>7</sup> <http://www.bulgarianproperties.com/>

Очакванията на консултантската компания Forton са пазарът на търговски площи през 2016 г. да бъде движен основно от преструктурирането на необоротни и слабо представящи се молове. В София City Center Sofia се очаква да представи изцяло обновена концепция, а в Пловдив ще заработят още два мола - Galeria Plovdiv, който ще възобнови дейността си, и Markovo Tere Mall, чиито нови собственици планират да реализират проекта след няколко години на замразяване.

Една от тенденциите, които ще движат пазара през 2016 г. според агенцията, е стремежът на търговци и инвеститори да използват съчетанието между различни типове площи - търговски, жилищни, офисни и хотелски. Примери за вече съществуващи такива проекти е San Stefano Plaza в центъра на София, а очакванията са за нарастване на интереса на наемателите към такива обекти през 2016 г. Като атрактивни наемни площи се очертават и търговските части на големи офисни сгради и комплекси, защото предполагат трафик от хора и развитие на различни магазини и услуги.

Другият тренд, който се отразява на имотния пазар, е разрастването на ритейл бизнеса към регионалните градски центрове. Активно растат вериги за дрехи, обувки, детски и спортни стоки, дрогерии и др. Търсенето на площи насърчава инвеститорите и в областните градове се завръщат и малките търговски центрове, като S Mall в Сливен и Katina Center в Добрич.

### **Земеделска земя**

Земеделската земя продължава да поскъпва и през настоящата 2016 г. Причините за това са комплексни, но ключовият фактор, който влияе върху пазара на земеделска земя, е субсидирането в селскостопанския сектор. Само директното подпомагане чрез плащане за единица площ през 2015 г. е било в размер на 1.4 млрд. лв. Данните от предходните години показват, че над 80 % от тях отиват при зърнопроизводителите. Те са и най-заинтересовани да увеличават площите си не само заради подпомагането, но и тъй като зърното намира добър пазар и има висок дял в износа на страната. От друга страна, субсидиите в земеделския сектор засилват търсенето, но и променят профила на купувача. Причината за това е, че при кандидатстване с проект за евро финансиране притежаването на земя или дългосрочен договор за аренда е задължително условие.

Средната цена на земеделската земя в България като страна член на ЕС е все още най-ниска. Голямата част от собствениците, предимно на парцели до 50 дка., обаче не са запознати с реалната пазарна конюнктура, както и нямат идеи какво да правят със земята си. Това в много от случаите води до необмислени и прибързани продажби на земя, която според експерти в следващите години освен, че ще струва по-скъпо, но също би осигурила доходи и заетост в селските райони. Средният размер на една нива у нас е между 3 и 5 декара. Общо обработваемата земя у нас е 38 млн. декара. Тя е разделена на 25 милиона парчета с 3,5 млн. души собственици.

Данните сочат, че до момента са уедрени 44 хиляди декара, а там, където процесът се е случил, броят на имотите в съответните землища е намалял три пъти, а размерът им се е увеличил до 300 процента. В същото време българската земя е много запазена по отношение на своето плодородие и сравнително ниско рискова спрямо природни бедствия, каквито все по-често съпътстват земеделието в Западна Европа.

В Северна България цените на земята значително изпреварват тези в южните райони на страната. Най-високите цени са в областите Разград, Силистра и Добрич – около 1000 евро за декар обработваема площ. Това се дължи на слабото предлагане и високото търсене на пазара на земеделска земя. От 2009 година насам цените на земите в България се покачват регулярно с между 10% и 15% годишно.

По данни на Асоциацията на собствениците на земеделски земи най-евтина е земеделската земя в Хасковска област. Там е и най-разпокъсана площта, което води до по-трудно развиване на земеделието.<sup>8</sup>

Земеделските производители могат да разчитат на сигурни субсидии за единица площ до 2020-та година. Субсидиите по Схемата за единно плащане на площ (СЕПП) ще са 16 лв./дка, като освен тях стопанисващите земята могат да получат значително подпомагане по т.нар. "Зелени плащания" (12.93 лв./дка), както и по линия на преразпределителните плащания и мярка Млад фермер.

През месец май 2015 година Европейската комисия одобри Програмата за развитие на селските райони 2014 – 2020, като през второто тримесечие стартира и приемът на проекти по две от най-атрактивните мерки. Това са мярка 4.1 - Инвестиции в материални активи и мярка 6.1 - Подпомагане на стопанства на млади фермери. Допустим разход по мярка 4.1 е закупуването на земеделска земя към стопанствата. Условието е стойността на земеделската земя да бъде до 10 % от общия размер на инвестиционния проект. Максималният допустим бюджет по тази мярка за един бенефициер е 3,000,000 евро, а за групи на производители до 4/5 млн. евро. Предвид въведеният таван от 500,000 евро за земеделска техника в един проект, то се очаква масово бенефициерите да се възползват от възможността да закупят земеделска земя по линия на Програмата за развитие на селските райони (ПРСР). Това се очаква да повиши напрежението и в без това силно конкурентния пазар за земя.

За сравнение в Дания и Швеция декар земеделска земя струва около 4,000 евро. В Германия, където преди 10 години декар земя струваше средно 363 евро, сега се търгува на нива 1,500-1,750 евро. Най-скъпа обаче е земята в Холандия, където средната цена за декар е близо 5,000 евро, а на места достига до 7,500 евро. Сравнително по-ниска е цената на земеделската земя във Великобритания - средно 2,600 - 2,900 евро/декар. В Шотландия, където преобладават предимно пасища, средната цена на декар е 1,330 евро.

Очакванията за развитието на пазара на земеделска земя е пряко свързано с глобалните тенденции в аграрния бизнес. Ако през последните десетилетия светът се бори за горива и влияния в енергийните доставки, то в следващите години до 2050, борбата ще се измести силно и в сферата на производството и търговията с храни. В този контекст земеделската земя се превръща в една от най-добрите инвестиции не само в краткосрочен, но и в дългосрочен план. Изхранването на увеличаващото се население в Европа, а и в глобален мащаб, особено с нарастване на търсенето на месо,

---

<sup>8</sup> [www.investor.bg](http://www.investor.bg)

млечни продукти и високо протеинови зърнени култури е един от гарантите за силно развитие на селското стопанство. Силната тенденция за развитие на био-производството и разпространение на фамилното фермерство пък е друга устойчива позитивна тенденция както в Европа, така и в САЩ. Все повече потребители избират късите доставки на храни от фермери, които им гарантират по-добро качество от конвенционалните хранителни вериги. Това показва, че положителни очаквания има както за едрото земеделие, така и за фамилното фермерство. И за двете земята е основния източник за производство и доходи<sup>9</sup>.

### 13.3 Дялово инвестиране

В България има близо 308 хил. микро-, малки и средни предприятия (МСП), от които 213,243 са жизнеспособни и имат нужда от финансиране, за да се развият, показват данните на Националния статистически институт. Това са фирми, които не са реализирали загуба за последните три години, което дава заявка за икономическа активност. От друга страна, в страната функционират 29 банки, лицензирани да отпускат кредити, 10 микрофинансиращи институции, 8 активни фонда за дялов и рисков капитал и освен тях е налично нисколихвено финансиране от търговски банки със средства по JEREMIE. Също така оперират и два фонда за градско развитие, които предоставят достъпни кредити от инициативата JESSICA, компании, предоставящи лизинг и факторинг, и не на последно място - безвъзмездна финансова помощ за бизнеса по оперативните програми.

Малко над 30 % от МСП не са използвали външно финансиране за дейността си, 86 % от ползвалите финансиране предпочитат банков заем или вътрешен източник на финансиране - заеми от акционери и свързани компании.

В последните години доста фирми признават позитивната роля на нисколихвеното финансиране по JEREMIE, което допринесе за намаляване лихвите на целия пазар. Безвъзмездната помощ по европейските програми също е вече широко позната, но използваемостта ѝ от МСП е едва между 6 и 33 % (по данни на Изпълнителната Агенция за насърчаване на малките и средните предприятия (ИАНМСП), 2013 г.). По отношение на причините за търсене на финансиране 49 % от МСП търсят оборотни средства, а 42 % - за закупуване на оборудване или земя. Това са ниско-рискови операции и за тях кредитът и грантът са подходящи. Повече интерес към по-широк кръг от финансови инструменти би имало сред фирмите, които вървят към бързо разширяване, развитие на иновации и излизане на нови пазари, което изисква освен финансов ресурс, стратегическо партньорство и менторинг.

Поради тези обстоятелства дяловото финансиране е използвано едва от около 14 % от МСП. Различна тенденция показват иновативните стартъпи. Те имат по-слаб интерес към конвенционалните източници и 34 % от тях заявяват предпочитание към рисковия капитал, 20 % - към бизнес ангелите, а 18 % разчитат на собствени ресурси.

---

<sup>9</sup> Източник: [www.fermer.bg](http://www.fermer.bg)

Дяловото инвестиране в България в сравнение с държавите от Западна Европа е значително по-слабо развито, като раздвижване на пазара на дялов капитал се наблюдава през последните няколко години. Общият размер на направените инвестиции чрез дялов капитал за периода 2007 -2012 г. е 629 млн. евро, като от тях са се възползвали общо 49 компании.<sup>10</sup>

Индустрията на дяловото инвестиране в България достига своя пик в периода на 2003-2009, когато много нови инвестиционни фондове навлизат на българския пазар или чрез реални сделки или чрез откриването на свои офиси в България. Българската икономика през този период се развива бързо, компаниите се разрастват и изпитват нужда от допълнителен капитал и търсят алтернативи на банковото финансиране. След настъпването на икономическата криза през 2009 г. фонд мениджърите станаха по-предпазливи при подбора на техните инвестиции и по-консервативни в своите оценки. Повечето от българските фирми имаха някои проблеми с финансирането и сериозен спад в продажбите си, което влоши техните финансови отчети и те вече не бяха толкова атрактивни за инвестиционните фондове. В резултат на това, фонд мениджърите започнаха да изпитват трудности да намерят достатъчно на брой компании, които биха били подходящи за инвестиции от тяхна страна. Към настоящия момент по данни на Елана Инвестмънт в страната функционират 8 активни фонда за дялов и рисков капитал. Като цяло инвестиционните фондове не представляват преки конкуренти на местните компании с предмет на дейност – дялово инвестиране, тъй като техните инвестиции в дадена компания и/или проект са на много високи стойности и обикновено започват от няколко милиона евро. В страната обаче функционират и фондове, управляващи средства от Европейския инвестиционен фонд (ЕИФ) по инициативата JEREMIE, чиито инвестиции са насочени и към по-малки предприятия. В края на 2014 г. Black Peak Capital е един от избраните фонд мениджъри от Европейския инвестиционен фонд (ЕИФ) да управлява ко-инвестиционен фонд за рисков капитал. Фондът се фокусира върху инвестиции в малки и средни предприятия и ще може да инвестира опортюнистично в компании в по-ранна фаза на развитие с размер на инвестицията от 300 хил. евро до 1 млн. евро.

Дяловото инвестиране в България е индустрия, в която е налице пазарна ниша, тъй като както беше отбелязано по-горе, в страната оперират значителен брой перспективни малки и средни предприятия, които посредством нужното финансиране биха могли да повишат значително възвращаемостта си и да постигнат осезаем растеж. Проблемът в този пазар е обстоятелството, че голяма част от българските МСП нямат информация относно възможностите, които дяловото финансиране предлага, и не са съгласни с условието да отдадат дял от компанията си, срещу който се отпуска това финансиране. Именно срещу малък дял от капитала, обаче, собствениците могат да получат възможности за контакти със стратегически партньори и излизане на нови пазари, които да развият потенциала на бизнеса им. Това е необходимо точно на

---

<sup>10</sup> Източник: Елана Инвестмънт – <http://www.elana.net/bg/investment-news>



българските предприятия, които са на възраст не повече от две десетилетия и нямат достатъчно контакти за отворени врати на различни пазари.

### **Информационни технологии**

По отношение сектора на информационните технологии следва да се подчертае, че софтуерната индустрия е сред малкото сектори, които не пострадаха по време на икономическата и дългова криза. Напротив, година след година секторът отчита стабилен ръст на приходите, разкриват се нови работни места, търсят се висококвалифицирани специалисти и навлизат нови и големи чуждестранни инвеститори. Софтуерната индустрия вече формира 1.86% от брутният вътрешен продукт на България. Това показват резултати от годишното изследване на Барометъра за състоянието на софтуерната индустрия на Българската асоциация на софтуерните компании (БАСКОМ) за 2015 г. Прогнозите на браншовата организация са, че приходите на дружествата от сектора са се увеличили с 11% през 2015 година спрямо предходната, като ще достигнат 1.601 млрд. лева. Тази индустрия е с най-висока добавена стойност. В проучването на БАСКОМ 38% от фирмите прогнозира увеличение на продажбите с различни темпове, 50% не очакват промяна, а едва 11% се опасяват те да се понижат. Това означава, че растежът на софтуерния сектор се очаква да остане същия през тази година.

Показателен пример за това, че информационните технологии привличат инвеститорски интерес и се възприемат като сектор с добра очаквана възвръщаемост в страната е проведената през 2015 г. подписка за първично публично предлагане на акции от капитала на „Сирма груп холдинг“ АД. В подписката за увеличението на капитала, проведена в периода септември – октомври 2015 г., са участвали над 340 инвеститора, които са записали 9,5 млн. акции на обща стойност от почти 11,5 млн. лв. В резултат, увеличението на капитала на „Сирма груп холдинг“ АД беше обявено за успешно, тъй като записаните акции надхвърлиха чувствително минималния брой акции, за да бъде подписката успешна.

### **Хранителна промишленост**

Хранително-вкусовата промишленост (ХВП) е един от най-слабо засегнатите сектори по време на кризата в световен мащаб, сочат международни проучвания<sup>11</sup>. Очакванията са общият оборот от инвестициите в тази индустрия да достигнат 500 млн. евро до 2020 г. – резултат, съпоставим единствено с този на секторите здравеопазване и фармация и химическа промишленост.

Една от възможностите, които се отварят пред сектора на ХВП, е свързана с ниския ръст в производството в страните от Европейския съюз. Тук анализаторите виждат висок потенциален ефект върху подобряването на продуктивността у нас и износа. Ниските производствени разходи и относително доброто качество на готовата продукция са сред преимуществата, които ХВП в България предлага. Страната ни има дългогодишни дистрибуционни канали в страните от бившия Източен блок, а членството в

---

<sup>11</sup> Източник – <http://www.gradat.bg>

Европейския съюз осигурява достъп до чужди пазари в рамките на общността<sup>12</sup>. Нарастващият интерес към нови храни и напитки в Западна Европа и други по-далечни страни се очаква да даде тласък на търсенето на традиционните български продукти. В допълнение законодателството на ЕС в областта на храните е отразено в българското законодателство, а приетите високи стандарти в здравеопазването и защитата на околната среда допринасят за това, че българските хранителни продукти да могат да удовлетворяват и най-претенциозните изисквания на потребителите. Всички тези обстоятелства предпоставят положително развитие на сектора, а в резултат и атрактивна възвръщаемост от инвестиции в него.

### **Здравеопазване**

Едно от ключовите обстоятелства, които правят сектора на здравеопазването в България атрактивен за реализиране на инвестиции, е фактът, че България е сред страните, които комбинират ниски цени на медицинските услуги с професионален опит на медицинския персонал и могат да се превърнат в предпочитана дестинация за така наречените здравни туристи<sup>13</sup>. Според статистическите данни все повече европейци (и лица от държави извън ЕС) пътуват през границите, за да получат здравна помощ, да избегнат списъците с чакащи или да намерят специализирано лечение, което може да бъде налично само в чужбина. Както беше отбелязано и по-горе съотношението цена - качество на здравните услуги в България е изключително привлекателно за западноевропейците. Така например най-търсени са: лечението на стерилност, пластичната хирургия, зъболечението, смяната на тазобедрената става и лазерните операции на очите. Страната разполага с висококвалифицирани специалисти и опитен медицински персонал. В допълнение България има дългогодишни традиции в балнеологията и балнеотуризма и разполага с реновирани лечебни и рехабилитационни центрове и хотели, на световно ниво.

#### **13.4 Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Проспекта**

Към датата на настоящия документ „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти и дяловото инвестиране, в т.ч. не е разработвало инвестиционни проекти и не е осъществявало строителна дейност, съответно не е реализирало продажби и не е формирало разходи във връзка с основната си дейност.

Поради гореописаните обстоятелства не могат да бъдат посочени тенденции относно производство, продажби и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на този документ.

---

<sup>12</sup> Източник – Българска агенция за инвестиции – [www.investbg.government.bg](http://www.investbg.government.bg)

<sup>13</sup> Източник – Българска агенция за инвестиции – [www.investbg.government.bg](http://www.investbg.government.bg)



**13.5 Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година**

На мениджмънта на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството за 2016 г.

Дейността на Дружеството ще зависи основно от реализиране на намерението акциите му да бъдат допуснати до търговия на регулирания пазар и изпълнението на заложения бизнес план.

#### **14 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

В проспекта не са представени прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## 15 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

### 15.1 Информация за Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД

Съгласно разпоредбите на Търговския закон и Устава на Дружеството, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД се състои от три физически лица.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД се състои от посочените в таблицата по-долу лица, а именно:

#### УРС МАЙСТЕРХАНС

Длъжност:	Изпълнителен директор на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД
Служебен адрес:	ул. „Фрайхофщрасе“ № 28, Кюснахт, кантон Цюрих, Швейцария
Образование:	Завършил е професионално обучение в периода от 1978 до 1981 г. в Швейцарския търговски колеж (Swiss commerce college) с квалификация „Банкер“.
Квалификация:	В периода 1982 до 1985 г. получава титлата „Банкер с Федерална диплома“ от Швейцарското банково училище.
Професионален опит:	Има над 30-годишен опит в областта на инвестициите и банковия сектор. От 1978 до 1981 г. е банков служител към „Обединена банка на Швейцария“ (UBS AG, Zurich). В периода 1982 – 1991 г. заема длъжността Вицепрезидент на NordFinanz Bank AG, Zurich. От 1991 г. до 1999 г. заема длъжността Директор в Rothschild Bank AB, Zurich. В периода от 30.10.2007 г. до настоящия момент е председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Фрайхоф АД, Швейцария (Freihof AG) с № CH-020.3.909.453-9. Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Транслукс АД, Швейцария (Translux AG) с № CH-020.3.040.084-7 в периода от 19.12.2013 г. до настоящия момент. Директор на холандско публично дружество Сумус Солюшънс (SUMMUS SOLUTIONS N.V.), чиито акции се

търгуват на фондовата борса в Торонто (TSXV: SS) в периода от 06.09.2012 г. до настоящия момент.

Основни дейности  
извън Емитента

Едноличен собственик на капитала от 12.06.2012 г. до настоящия момент на „СТЕЛАР ПРОПЪРТИ“ ЕООД, с ЕИК 202104042 и управител на дружеството от 15.01.2013 г. до момента.

Съдружник, притежаващ 35 % от капитала на „Принц Фон Пройсен“ ООД, с ЕИК 203022687, от 29.06.2015 г. до настоящия момент, както и втори управител на Дружеството, считано от 01.08.2016 г.

Други участия  
дружества и  
прекратени  
последните 5 години  
участия

Урс Майстерханс няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

#### **ВИКТОР ДИМИТРОВ ТОКУШЕВ**

Длъжност:

Председател на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД; независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4.

Образование:

Висше образование, образователно-квалификационна степен Магистър по „Право“, Софийски университет „Свети Климент Охридски“ (2002 г.), гр. София; Специализира юридически методи по програма на Бостънския университет (Лондон, 2003 г.). През 2012 г. Виктор Токушев защитава дисертационен труд на тема „Дружества със специална инвестиционна цел“ и придобива научна степен „Доктор по право“.

Квалификация:

Доктор по право

Професионален опит:

Виктор Токушев е член на Софийската адвокатска колегия от 2003 г. През 2005 г. е бил член на Съвета на директорите на „Булгаргаз“ ЕАД. През 2006 г. създава адвокатско дружество „Токушев и съдружници“.

От 2004 г. е преподавател по гражданско право, а впоследствие и по търговско право в Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“. От 2012 г. води курс „Капиталови пазари“ в

	<p>същия университет. Защитил е дисертационен труд на тема „Дружества със специална инвестиционна цел“ и е придобил научна степен „Доктор по право“.</p> <p>С решение № 451-УД от 07.05.2014 г. на заместник-председателя на Комисията по финансов надзор, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“, Виктор Токушев е одобрен за член на Съвета на директорите на Управляващо дружество „Инвест фонд мениджмънт“ АД и считано от 14.05.2014 г. е вписан като такъв в Търговския регистър.</p>
<p>Основни дейности извън Емитента</p>	<p>Управляващ съдружник на адвокатско дружество „Токушев и съдружници“.</p> <p>Преподавател по гражданско и търговско право в Софийски университет „Свети Климент Охридски“.</p> <p>Член на Съвета на директорите на УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД, с ЕИК 175256096.</p>
<p>Други участия в дружества и прекратени последните 5 години участия</p>	<p>Към датата на изготвяне на проспекта, Виктор Токушев е Член на Съвета на директорите на УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД, с ЕИК 175256096.</p> <p>В последните 5 години Виктор Токушев е участвал в следните дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник:</p> <p>ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД, с ЕИК 131057477 – акционер, притежаващ 9,50 % от гласовете в общото събрание, до момента;</p> <p>„Бългериън Инвестмънт Адвайзърс“ ЕООД, с ЕИК 203165968 – едноличен собственик на капитала до 23.06.2016 г.;</p> <p>„Бъргърс“ ООД, с ЕИК 201714740 – съдружник до 06.06.2014 г.;</p> <p>„Бул Проджект Мениджмънт“ ООД, с ЕИК 200175507 – съдружник до 18.05.2012 г.;</p> <p>„БГ Инвест Пропъртис“ ЕООД, с ЕИК 131186301 – съдружник, а впоследствие едноличен собственик на капитала на дружеството до неговото преобразуване на 03.12.2011 г.;</p> <p>„Оптима Акаунт“ ООД, с ЕИК 175320524 – съдружник до 02.12.2011 г.;</p> <p>„Интеркапитал Сълситърс“ ООД, с ЕИК 131230032 – съдружник до 08.03.2011 г. г.;</p> <p>Извън посочените дейности извън Емитента Виктор Токушев няма други участия в дружества като член на</p>

административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

Информация по чл. 116а, ал. 2, т. 4 във връзка с точка 2, предложение второ и точка 3 от ЗППЦК

Виктор Токушев не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е акционер, притежаващ пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД или което е свързано лице с „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, или което е в трайни търговски отношения с „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

### ИВАН ХРИСТОВ АНТОВ

Длъжност:	Зам.-председател на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД; независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК.
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4.
Образование:	През 2004 г. завършва Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“, като получава магистърска степен по специалност „Право“.
Квалификация:	Магистър по право
Професионален опит:	През 2005 г. е бил член на Съвета на директорите на „Топлофикация Пловдив“ ЕАД. В периода септември 2005 г. – 2007 г. е началник отдел „Режими за Предварителен надзор“ в Комисията за финансов надзор. Член на Софийската адвокатска колегия от 2010 г. Правен консултант в Адвокатско дружество „Антов и партньори“, а впоследствие съдружник в Адвокатско дружество „Токушев и съдружници“. С решение № 452-УД от 07.05.2014 г. на заместник-председателя на Комисията по финансов надзор, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“, Иван Антов е одобрен за член на Съвета на директорите на Инвестиционен посредник „Интеркапитал маркетс“ АД и от 14.05.2014 г. е вписан като такъв в Търговския регистър.
Основни дейности извън Емитента	Към датата на изготвяне на проспекта е съдружник в Адвокатско дружество „Токушев и съдружници“.

Член е на Съвета на директорите на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД, с ЕИК 131057477, и притежава 9,50 % от гласовете в общото събрание на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД.

Член е на Съвета на директорите на „Фючър Енерджи Инвестмънтс“ АД, с ЕИК 204054143, и притежава 50 % от гласовете в общото събрание на „Фючър Енерджи Инвестмънтс“ АД.

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

В последните 5 години Иван Анто е участвал в следните дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник:

УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД, с ЕИК 175256096 – акционер, притежаващ 9,28 % от гласовете в общото събрание, до момента;

ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД, с ЕИК 131057477 – акционер, притежаващ 9,50 % от гласовете в общото събрание, до момента;

„Фючър Енерджи Инвестмънтс“ АД, с ЕИК 204054143 – акционер, притежаващ 50 % от гласовете в общото събрание, до момента;

„Легаком Билд“ ООД, с ЕИК 130696397 – съдружник до момента;

„Солар Юг“ ООД, с ЕИК 201794697 – съдружник до момента;

„Сопот Солар“ ООД, с ЕИК 202334449 – съдружник до момента;

„Вип Карс Лимитед“ ЕООД, с ЕИК 203309559 – едноличен собственик на капитала на до момента.

„Бъргърс“ ООД, с ЕИК 201714740 – съдружник до 06.06.2014 г.

„Бул Проджект Мениджмънт“ ООД, с ЕИК 200175507 – съдружник до 18.05.2012 г.

„Оптима Акаунт“ ООД, с ЕИК 175320524 – съдружник до 02.12.2011 г.

Извън посочените дейности извън Емитента Иван Анто няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

Информация по чл. 116а, ал. 2, т. 4 във връзка с

Иван Анто не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е акционер,

точка 2, предложение второ и точка 3 от ЗППЦК притежаващ пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД или което е свързано лице с „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, или което е в трайни търговски отношения с „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

## **15.2 Висши ръководители на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД**

Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 15.1.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД в тримесечен срок от придобиване на публичен статут ще назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, който трябва да отговаря на съответните изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на този документ „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма назначени други служители по трудов договор.

## **15.3 Фамилни връзки между посочените в т. 15 от този документ лица**

С оглед следване на правилата за добро корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

## **15.4 Декларации на членовете на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД**

С подписването на този документ членовете на Съвета на директорите декларират, че:

- ✓ не са осъждани за измама през последните пет години, включително и не са осъждани за каквото и да било престъпление от общ характер.
- ✓ не са били, включително и през последните пет години, членове на управителен или контролен орган, членове на административен орган или служители, заемащи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;
- ✓ не са били официално публично инкриминирани и не са им налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както и не са им налагани принудителни административни мерки;
- ✓ не са лишавани от съда от правото си да бъдат членове на управителни или контролни органи, членове на административни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

## **15.5 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента**



Не са налице конфликти на интереси и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица, в съответствие с която членове на Съвета на директорите са избрани като такива.

Членовете на Съвета на директорите не са приемали ограничения за разпореждане с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е учредявало опции върху свои ценни книжа. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

Към момента на изготвяне на този документ, Изпълнителният Директор Урс Майстерханс притежава 96 % от капитала на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

#### 15.6 Учредители на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е учредено на 16.03.2015 г. и е вписано на 14.04.2015 г. в Търговския регистър с ЕИК 203494225. Дружеството е учредено с капитал 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Капиталът на дружеството е изцяло внесен към датата на регистрацията му. Акциите са записани от учредителите – две физически лица, както следва:

##### УРС МАЙСТЕРХАНС

Брой акции с право на глас:	48 000 броя;
Процент от гласовете в ОСА:	96 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;
Служебен адрес:	ул. „Фрайхофщрасе“ № 28, Кюснахт, кантон Цюрих, Швейцария

Информация относно образование, квалификация, професионален опит, основни дейности извън емитента и участия в дружества относно мажоритарния акционер-учредител са представени подробно в т. 15.1 по-горе.

Не са налице конфликти на интереси и не са известни потенциални конфликти на интереси по отношение на мажоритарния акционер-учредител Урс Майстерханс и негови частни интереси и/или задължения.

Не са налице ограничения за разпореждане с притежавани от Урс Майстерханс ценни книжа, издадени от Дружеството.

Не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между учредителите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

##### МАРИЯ РУМЕНОВА НАНОВА

Брой акции с право на глас:	2 000 броя;
-----------------------------	-------------

---

Процент от гласовете в ОСА:	4 % от гласовете в Общото събрание на Емитента
Служебен адрес:	Гр. София, бул. „Яворов“ № 24, П.К. 1164
Образование:	През 2013 г. завършва Висше училище „Международен колеж“, София, със специалност Международни финанси и търговия; в периода октомври 2013 г. – юли 2014 г. завършва Университет Кардиф Метрополитън, Кардиф, Уелс, като придобива степен Магистър по Бизнес администрация;
Квалификация:	Магистър по Бизнес администрация;
Професионален опит:	Има опит в областта на финансите и управлението на проекти: От декември 2012 до май 2013 - управление на проекти към Вертбау ООД, Австрия (Wertbau GmbH). От юли 2013 до август 2014 – управление на проекти към „ГОРМЕТ ФУД ИМПОРТС“ ЕООД. От август 2014 до настоящия момент - управление на проекти към „Юнион Финанс“ АД. От януари 2015 до настоящия момент - управление на проекти към „Принц Фон Пройсен“ ООД
Основни дейности извън Емитента:	Неизпълнителен член на Съвета на директорите на „Юнион Финанс“ АД, с ЕИК 200769883. Управител и едноличен собственик на капитала на „МК МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК 202622615. Управител на „РС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК 203405109 Управител на „ИМ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК 202943731. Управител на „Принц Фон Пройсен“ ООД, с ЕИК 203022687.
Други участия в дружества:	„Принц Фон Пройсен“ ООД, с ЕИК 203022687 – непряк съдружник с 15 % в капитала, в качеството ѝ на собственик на "МК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД
Конфликт на интереси:	Не са налице конфликти на интереси и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента, на миноритарния акционер-учредител Мария Нанова и нейни частни интереси и/или други задължения. Мария Нанова не е избрана за член на административни, управителни или надзорни органи

---

или за член на висшето ръководство на Емитента, респективно не е налице договореност в съответствие, с която да бъде избрана за такава.

Не са налице ограничения за разпореждане с притежавани от Мария Нанова ценни книжа, издадени от Дружеството.

Не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между учредителите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

От учредяването на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД до датата на изготвяне на този документ капиталът на дружеството не е увеличаван и няма промени в акционерния състав.

#### **15.7 Информация от Учредителния акт за основателите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД**

Съгласно учредителния протокол „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД се учредява с капитал 50 000 лв., разпределен в 50 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Учредители на Дружеството са Урс Майстерханс, гражданин на Конфедерация Швейцария (Швейцария), роден на 10.11.1960 г. в Илнау-Ефретикон, с адрес: ул. „Фрайхофщрасе“ № 28, 8700, Кюснахт, кантон Цюрих, Швейцария, притежаващ 48 000 броя акции, съответстващи на 96 % от капитала, и Мария Руменова Нанова, с постоянен адрес: бул. „Пейо К. Яворов“ 24, притежаваща 2 000 броя акции, съответстващи на 4 % от капитала.

## 16 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

„Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е новоучредено дружество и към датата на изготвяне на проспекта:

- От учредяването и до настоящия момент не са начислявани, съответно не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. На редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД за 2016 г. бе прието решение възнаграждения да не се изплащат и в рамките на следващите дванадесет месеца, считано от провеждане на събранието (14.06.2016 г.). В тази връзка, задължението за изплащане на гаранция, в размер на тримесечното брутно възнаграждение на членовете на Съвета при техния избор, предвидено в закона и в чл. 33 от Устава на Дружеството, ще възникне, когато Общото събрание на акционерите приеме решение за определяне размера на възнагражденията и тяхното изплащане. В този случай, ако членовете не внесат необходимата гаранция, то няма да им бъде изплащано възнаграждение до внасянето ѝ в пълен размер.

- не са възникнали задължения на емитента за условни и/или разсрочени възнаграждения, както и за изплащане на пенсии и други подобни обезщетения.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на Директорите.

## 17 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 17.1 Мандат на Съвета на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД

Съветът на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е избран на учредителното събрание, проведено на 16.03.2015 г. и е с мандат 3 (три) години. Срокът, за който лицата са избрани за членове на Съвета на директорите, изтича на 14.04.2018 г.

Член на СД	Настоящ мандат	
	Начало	Край
Урс Майстерханс	14.04.2015 г.	14.04.2018 г.
Виктор Димитров Токушев	14.04.2015 г.	14.04.2018 г.
Иван Христов Антоу	14.04.2015 г.	14.04.2018 г.

Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

### 17.2 Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Не е предвидено изплащане на компенсация или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

### 17.3 Одитен комитет и комитет за възнагражденията

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД по решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 10.08.2015 г. е възложило на Съвета на директорите на Дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет, а за председател на одитния комитет е избран Иван Антоу – Зам.-председател на Съвета на директорите. Мандатът на одитния комитет е тригодишен.

Към настоящия момент дружеството не е учредило комитет за възнагражденията. Съветът на директорите на Дружеството е разработил политика за възнагражденията, която беше утвърдена с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 10.08.2015 г.

### 17.4 Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета с Решение на Съвета на директорите от 07.09.2015 г. Програмата за добро корпоративно управление е основана на Кодекса на корпоративно управление на БФБ – София и принципите за корпоративно управление, приети от страните членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и

изпълнението на програмата от страна на дружеството се включва в годишния доклад за управлението и дейността на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД и се публикува с годишния финансов отчет.

## **18 ЗАЕТИ ЛИЦА**

### **18.1 Брой на заети лица**

Към момента на изготвянето на този документ във „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД няма назначени служители на трудов договор.

### **18.2 Акционерни участия и стокови опции**

Към момента на изготвяне на този документ, Изпълнителният Директор на Дружеството притежава 48 000 броя акции с право на глас на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, представляващи 96 % от капитала на Дружеството.

Освен посоченото по-горе лице, други членове на Съвета на директорите или служители не притежават ценни книжа или опции върху ценни книжа на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

Не са издавани опции върху акции на Дружеството.

### **18.3 Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента**

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

## 19 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Всички акционери на Емитента са носители на равни права на глас, съгласно издадените от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД акции.

### 19.1 Информация за лицата, които пряко или косвено притежават участие в Емитента, подлежащо на оповестяване

Към момента на изготвяне на този документ, Изпълнителният Директор на Дружеството, Урс Майстерханс притежава 48 000 броя акции с право на глас на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, представляващи 96 % от капитала на Дружеството и съответно 96 % от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

**Лица, различни от членовете на Съвета на директорите, които притежават акции от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД:**

Мария Руменова Нанова притежава 2 000 акции от Дружеството, представляващи 4 % от капитала.

### 19.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента, и мерки, които са въведени, за да не се злоупотребява с този контрол

По смисъла на ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Емитента.

**Лице, упражняващо пряк контрол върху емитента**

Изпълнителният Директор Урс Майстерханс притежава 96 % от капитала на Дружеството и упражнява контрол в хипотезата на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК.

Няма друго лице, упражняващо пряк или непряк контрол върху Дружеството.

**Мерки срещу злоупотреба с контролно положение**

Приетите от дружеството Правила за добро корпоративно управление съдържат въведените мерки за избягване злоупотреба с контрол, в това число политики за равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им, мерки за подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите, повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството, осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите.

В случай, че дружеството придобие публичен статут, при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК заинтересованите лица няма да могат да упражняват правото си на глас. Заинтересованите членове на управителния орган няма да могат да участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК. Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.



**19.3 Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента**

Към датата на изготвяне на проспекта не съществува договореност, известна на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, която да доведе до промяна в контрола на емитента.

## **20 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА И ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

От учредяването си до датата на изготвяне на този проспект Емитентът не е сключвал сделки със свързани лица.

От момента на учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на този Проспект „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност, както и договори, сключени не като част от обичайната му дейност, установяващи съществено право или задължение за Дружеството.

## **21 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА**

Към момента „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не притежава акции или дялове от капитала на други търговски дружества.

## 22 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

### 22.1 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)

Вид и клас на предлаганите ценни книжа:	Обикновени безналични поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев. Към момента Дружеството е емитирало само акции от този вид.
Брой предлагани ценни книжа:	50 000 (петдесет хиляди) обикновени акции.
Форма на ценните книжа:	Всички издадени акции са безналични.
Лице, водещо книгата на акционерите:	книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар“ АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4, тел. (+359 2) 939 19 81 и (+359 2) 400 12 41; интернет адрес: www.csd-bg.bg. Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.
ISIN код:	Международният номер за идентификация на тази емисия ценните книжа е BG1100003158.
Валута на емисията:	български лева (BGN)
Емисионна стойност:	1.00 (един) лев

### 22.2 Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД се урежда и регулира от българското законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането до търговия на акциите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове:

**Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, както и последващите регламенти за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004;**

**Търговски закон** (обн. ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Закон за публичното предлагане на ценни книжа** (обн. ДВ, бр. 114 от 1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Закон за пазарите на финансови инструменти** (обн. ДВ, бр. 52 от 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Закон за корпоративното подоходно облагане** (обн. ДВ, бр. 105 от 2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Закон за данъците върху доходите на физическите лица** (обн. ДВ, бр. 95 от 2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Валутен закон** (обн. ДВ, бр. 83 от 1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа** (обн. ДВ, бр. 90 от 2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници** (обн. ДВ, бр. 67 от 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции** (обн. ДВ, бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);

**Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество** (обн. ДВ, бр. 103 от 07 декември 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения).

### **22.3 Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Информация относно правата по акциите на Дружеството се съдържа в т. 28.2 от този Проспект, секция „Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции“.

#### ***Ограничаване на правата***

Уставът на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не предвижда основания или условия за ограничаването на правата на предлаганите обикновени акции. Въпреки това, българското законодателство и Уставът на Дружеството позволяват издаването на привилегирани акции с право на гарантиран дивидент. Към момента такива акции не са издавани. В случай, че генерираната от Дружеството печалба не е достатъчна за покриване на задължително разпределяния дивидент по привилегированите акции, притежателите на обикновени акции няма да могат да участват в разпределянето на печалбата на Дружеството.

Извън посочената хипотеза, правата на притежателите на предлаганите акции не могат да бъдат ограничавани от права, предоставени по други ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг частноправен документ.

#### ***Условия за обратно изкупуване***

Акциите, предмет на допускане до търговия, не са издадени с привилегия за обратно изкупуване, нито е предвидено издаването на акции с такава привилегия, съгласно Устава на Дружеството. Обратното изкупуване на акции е възможно при условията на Търговския закон при спазване на изискването по чл. 111, ал. 5 ЗППЦК.

#### ***Условия за конвертиране***

Акциите, предмет на допускане до търговия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа.

#### **22.4 Решения, разрешения и одобрения, свързани с допускането до търговия**

Акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар въз основа на решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 10.08.2015 г.

С Решение № 645-ПД от 10.09.2016 г. КФН потвърждава Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

#### **22.5 Очаквана дата на емисията ценните книжа**

Допускането до търговия на регулиран пазар на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е по своята същност първично публично предлагане на нови акции, а цели единствено допускане до търговия на регулиран пазар на вече издадените акции на Дружеството. Датата за приемането на емисията за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД ще бъде определена от Съвета на директорите на борсата след одобряването на този проспект от КФН.

#### **22.6 Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите**

Акциите, издадени от „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.

След потвърждаване на този Проспект и вписване на емисията във водения от КФН регистър акциите ще бъдат заявени за допускане до търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в „Централния депозитар“ АД.

##### ***Борсова търговия:***

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. Лице, което желае да закупи или продаде акции от тази емисия, следва да има договор с инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена „купува“ или „продава“. След сключване на борсовата сделка БФБ и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар“ АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар“ АД. Последният извършва регистриране на прехвърлителната сделка едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в срок два работни дни от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, която се води от него. „Централен депозитар“ АД издава непрехвърлим удостоверителен документ за притежаваните акции в полза на купувача на акциите, който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

**Извънборсова търговия:**

Търговия с ценни книжа, включително и с акциите – предмет на този проспект, може да се извършва/организира и извън регулиран пазар, чрез многостранна система за търговия, при условията, предвидени в ЗПФИ.

**Регистрационни сделки:**

Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в „Централен депозитар“ АД могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в „Централен депозитар“ АД и за осъществяване на сетълмента на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява регистрацията.

**Ограничения:**

Съгласно Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметка на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или заповест. С оглед на това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог, наложен заповест или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне, освен при наличие на предвидените в закона изключения. Забраната по отношение на заложените акции не се прилага в случай, че: приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи; залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната по отношение на поръчка за продажба на акции, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че акциите, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други законово определени случаи.

**22.7 Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите**

Към момента на изготвяне на този Проспект към „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не са отправяни предложения за поглъщане/ вливане, както и не са налице правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите, издадени от Емитента.

**22.8 Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година.**

Към момента на изготвяне на този Проспект не е отправяно търгово предложение с предмет акции на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

Доколкото е известно на съставителите на този Проспект, няма отправено предложение към един или повече от акционерите на Дружеството за придобиване на притежаваните от тях акции.

## 22.9 Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната, където се иска допускане до търговия

По-долу е изложена информация за общия режим на данъчното облагане на доходи, свързани с предлаганите от Дружеството акции. Представени са основните аспекти и елементи на облагането на подобни доходи. Изложението не представлява правно становище или съвет за данъчните задължения, които могат да възникнат за отделните акционери. Няма гаранция, че данъчното третиране, както е описано по-долу, ще се запази същото. Както основанието, така и размера на задълженията на отделни субекти могат да варират в зависимост от редица фактори, които не могат да бъдат предвидени или обсъдени в този Проспект.

Доходът от акции на Дружеството може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на акция (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. Общият режим на данъчно облагане на доходите от акции, издадени от дружества, регистрирани на територията на Република България, е регламентиран в Закона за данъците върху доходите на физическите лица<sup>14</sup> (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане<sup>15</sup> (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс<sup>16</sup>.

### *Данъчен режим – общи положения*

Доходите на местните физически и юридически лица, свързани с предлаганите от Дружеството акции, се облагат на общо основание на територията на Република България. Българското данъчно законодателство приема за местни лица, без оглед на тяхното гражданство, всички физически лица, които имат постоянен адрес в България (освен ако центърът на жизнените му интереси не се намира в страната) или пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период (не се отчита периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение), или са изпратени в чужбина от българската държава, български държавни органи, организации или предприятия, и членовете на техните семейства, както и лицата, чийто център на жизнени интереси се намира в България (чл. 4 от ЗДДФЛ). Местни лица са и всички юридически лица, които са регистрирани в България (хипотезите на учредяване са посочени в чл. 3 от ЗКПО).

Чуждестранни лица са всички физически и юридически лица и неперсонифицирани дружества (вж. чл. 2, ал. 2 от ЗКПО), които не отговарят на критериите да бъдат признати за местни лица (чл. 5 от ЗДДФЛ и чл. 4 от ЗКПО). Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите им, реализирани във връзка с притежаваните от тях акции на Дружеството под формата на положителни разлики при продажба, разпределяне на печалба и разпределяне на ликвидационни дялове. Чуждестранните

<sup>14</sup> обн. ДВ, бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения;

<sup>15</sup> обн. ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения;

<sup>16</sup> обн. ДВ, бр. 105 от 29.12.2005 г., с всички последващи изменения и допълнения;



лица са данъчно задължени за доходите от притежаваните от тях акции на Дружеството, независимо дали имат място на стопанска дейност на територията на България или са свързани по какъвто и да е друг начин със страната.

В случаите когато между държавата, чието местно лице е получателят на дохода и България има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет над разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице, подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби, като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от Глава шестнадесета на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденти е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденти по обикновени безналични акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от „Централен депозитар“ АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

#### *Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа*

##### Капиталова печалба

След потвърждаване на този Проспект от КФН предлаганите акции на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД ще бъдат заявени за приемане за търговия на БФБ.

Доходите на местни и чуждестранни физически и юридически лица, реализирани от сделки на регулиран български пазар на ценни книжа с тези акции, не подлежат на облагане с корпоративен/ подоходен данък (чл. 196 от ЗКПО и чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ). Съгласно § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, както и съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ сделки (разпоредждания), извършени на регулиран български пазар на ценни книжа са сделките: а) с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; „права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; б) сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на

Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; в) сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

С оглед цитираните разпоредби доходите от сделки с акции на Дружеството са освободени от данък, когато са извършени на български регулирани пазари на ценни книжа (към момента на изготвяне на този Документ по смисъла на ЗПФИ такъв е организираният от БФБ пазар). Изключение от това правило е предвидено за сделките с ценни книжа, които се извършват извън борсата (например директни сделки между физически лица) или само се регистрират на борсата.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО, когато разпореждането с акции и търгуеми права на акции на публични дружества, акции и дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа, и се увеличава със загубата, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа.

#### Печалба от дивидент

Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, от участие в местни юридически лица, каквото е Дружеството, са от източник в страната.

Доходите от дивиденти, разпределяни от Дружеството, получени от местни и чуждестранни физически лица, се облагат с данък в размер 5 на сто, който се удържа при източника и е окончателен (чл. 38, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ), като за лицата, извършващи дейност като търговци, се прилага размерът по ЗКПО (чл. 47 от ЗДДФЛ). С данък при източника в размер на 5 на сто се облагат и дивидентите, начислявани в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини и чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната (чл. 194, ал. 1 и чл. 200, ал. 1 от ЗКПО). Не подлежат на облагане с данък при източника дивидентите, начислени от местно юридическо лице в полза на: местно юридическо лице, което участва в капитала на дружеството като представител на държавата; договорен фонд; и чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава – членка на Европейския съюз, или на друга държава страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (чл. 194, ал. 3 от ЗКПО).

Доходите от източник в страната, посочени в чл. 12. ал. 2, 3, 5 и 8 от ЗКПО на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен и е в размер на 10 на сто (чл. 195 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Съгласно чл. 27 от ЗКПО приходите в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел се признават за данъчни цели и подлежат на данъчно облагане, съобразно действащото законодателство. Данъчната печалба на данъчно задължените местни и чуждестранни юридически лица се облага с корпоративен данък в размер 10 на сто.

***Информация за отговорността на Емитента за удържането на данъци при източника***

Данъкът, удържан при източника, се удържа от Дружеството в момента на изплащането на дивидента и се внася в бюджета, от името на съответния акционер в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди - в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чл. 65, ал. 10 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 1 от ЗКПО). За всички останали случаи данъкът се внася в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди (чл. 65, ал. 2 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 2 от ЗКПО). Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода.

## 23 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 23.1 Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

#### 23.1.1 Условия, на които се подчинява предлагането

Всички 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството ще бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД.

След регистрацията всеки притежател на акции може да ги предложи за продажба чрез инвестиционен посредник, както и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за акции на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой на акциите) зависят изцяло от желанието на продавачите притежатели на акции и купувачите.

#### 23.1.2 Общата сума на емисията, разграничение между ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка

Общ брой акции: 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството

Номинална стойност: 1 (един) лев

Цена на въвеждане

за търговия: 1 (един) лев

#### 23.1.3 Срок на публичното предлагане, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане

Доколкото допускането до търговия на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не е по своята същност първично публично предлагане на нови акции, а цели единствено допускане до търговия на регулиран пазар на вече издадените акции на Дружеството не може да се говори за срок на предлагането, съответно за изменение на този срок.

Началната дата за въвеждане на акциите за търговия на регулиран пазар ще е съгласно решението на съвета на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД, няма краен срок (крайна дата) за търговия с акциите на Дружеството.

След приемането за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ всеки инвеститор може да закупи или продаде акции по способите, посочени в т. 22.6 по-горе.

#### 23.1.4 Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Настоящата емисия акции ще бъде допусната до търговия съгласно решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 10.08.2015 г. Въз основа на този Проспект няма да бъде извършвано публично предлагане, а Дружеството към момента няма намерение да прекратява или да иска временно спиране на търговията с издадените от него акции след допускането им до търговия на регулиран пазар.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашката се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на Комисията за финансов надзор. Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

Комисията за финансов надзор има правомощие съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК да спре допускането до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията за финансов надзор, когато установи, че поднадзорни лица са извършили или извършват дейност в нарушение на закона, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 91 от ЗПФИ пазарният оператор („БФБ – София“ АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че Когато установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на актовете по прилагането им, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 37 ал. 1, т. 4 от ЗПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по този закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

*23.1.5 Информация за възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените суми*

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции с оглед на това, че се иска допускането до търговия на регулиран пазар на всички акции, издадени от Дружеството. С този Проспект не се цели набиране на средства, следователно няма възможност за надплащане на суми, респективно за тяхното възстановяване.

*23.1.6 Данни за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства*

Всяко лице може да закупи най-малко една акция и най-много общия брой акции, които се регистрират за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Цената, на която ще се търгуват акциите, зависи от оценката на инвеститорите, като цената на въвеждане на емисията за търговия ще бъде 1.00 лв. за акция.

*23.1.7 Оттегляне на заявка за записване на акции*

По дефиниция (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Доколкото настоящото предлагане не е свързано с издаване на нови акции, то заявки за записване не се правят.

Поръчката за покупка на акции е неоттегляема.

Начин и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.

Условията и редът за покупка и плащане на ценните книжа, предмет на настоящия проспект, се определят в Наредба № 38, Правилника на „БФБ-София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД, договора с инвестиционния посредник, чиито услуги се ползват. Съгласно Наредба № 38 инвестиционният посредник изисква от клиент, който подава нареждане за покупка на финансови инструменти, да му предостави паричните средства, необходими за плащане по сделката - предмет на нареждането, при подаване на нареждането, освен ако клиентът удостовери, че ще изпълни задължението си за плащане, както и в други случаи, предвидени в наредба. Ако правилата на мястото на изпълнение, на което ще бъде сключена сделката, допускат сключване на сделка, при която плащането на финансовите инструменти не се осъществява едновременно с тяхното прехвърляне, инвестиционният посредник може да не изиска плащане от купувача при наличие на изрично писмено съгласие на продавача.

След регистрацията на сделките в „БФБ – София“ АД, „Централен депозитар“ АД заверява клиентската подсметка на акционерите за притежаваните от тях акции. Акционерите имат право да изискат от инвестиционния посредник, при който имат

открита клиентска подсметка удостоверятелен документ, издаден от „Централен депозитар“ АД, за притежаваните от тях акции.

#### *23.1.8 Датата и начина на публикуване на резултатите от публичното предлагане*

Тъй като с настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акции Дружеството има за цел да се впише като публично в Регистъра, воден от КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и няма предложена подписка на инвеститорите, то и не съществуват определени условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от такава подписка. След приемането на акциите за търговия цената ще бъде определяна от поведението на пазарните участници, като информация за цената ще бъде предоставяна на страницата на „БФБ-София“ АД.

#### *23.1.9 Предпочтително удовлетворение, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.*

При настоящото предлагане няма емитиране на нови акции или издаване на права, поради което не възможно нито предпочтително удовлетворение, нито упражняване/неупражняване на права.

## **23.2 План за пласиране и разпределение**

#### *23.2.1 Информация за различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа*

Ценните книжа от тази емисия могат да бъдат закупвани от индивидуални инвеститори и институционални инвеститори.

Ценните книжа от настоящата емисия ще се търгуват само на „БФБ – София“ АД.

Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори.

#### *23.2.2 Участие на главните акционери или членовете на Съвета на директорите в подписката или участие в подписката на трето лице за повече от пет процента от предлагането.*

Мажоритарният акционер в „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД Урс Майстерханс и членовете на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият акции, предмет на този Проспект. „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от акциите, които ще бъдат допуснати до търговия.

#### *23.2.3 Оповестяване на предварителното разпределение*

Търговията с акции от настоящата емисия ще започне след регистрацията им на „БФБ – София“ АД и зависи както от настоящите акционери, така и от останалите пазарни участници. Поради това предварително разпределение на акциите, включително като - траншове на предлагането, методите за разпределение, които ще се използват за траншовете за клиенти на дребно, информация за предварително определено преференциално третиране и минимум, заделен за целево разпределение на физически лица, не съществуват.



*23.2.4Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението*

Предмет на този Проспект е допускането до търговия на регулиран пазар на издадените от Дружеството акции, като търговията с акции ще започне след регистрацията им на „БФБ – София“ АД. Всички инвеститори имат равни възможности да участват в борсовата търговия и предварително разпределение на акциите не е налице.

*23.2.5Записване, превишаващо размера на подписката и опция „зелена обувка“ за превишаване на подписката*

С този Проспект не се извършва публично предлагане и съответно не е налице подписка за предлагани акции, поради което няма основание за представяне на информация за третиране на записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

### **23.3 Ценообразуване**

*23.3.1Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача*

Цената на която Дружеството ще предложи акциите при стартиране на вторичната публична търговията с тях (цена за въвеждане за търговия на „БФБ-София“ АД), ще е равна на номиналната стойност на акциите и е в размер от 1.00 (един) лев за една акция.

Всички разходи, свързани с покупката на акции от тази емисия, са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни възнаграждения на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни възнаграждения.

*23.3.2Процедурата за оповестяване на цената на предлагане*

При определянето цената на въвеждане на акциите Съветът на директорите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е взел предвид номиналната стойност на издадените акции и е отчел съотношението между регистрирания капитал и активите на дружеството. Взето е предвид и, че акциите на Дружеството не се търгуват публично и няма развит пазар за тях.

Последващата цена на търговия на акциите на Дружеството ще бъде определяна от търсенето и предлагането на акции от пазарните участници.

*23.3.3Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценните книжа преди други.*

Държателите на акционерен капитал на Дружеството нямат права за закупуване на акции от тази емисия преди други лица.



*23.3.4 Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите от членовете на Съвета на директорите и свързани лица, ценни книжа на Дружеството или такива които те имат право да придобият.*

Няма несъответствие между цената на въвеждане за търговия и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

#### **23.4 Пласиране и поемане**

Търговията с акции от тази емисия ще се извършва единствено на „Българска Фондова Борса – София“ АД, Република България, като не е избран обслужващ емисията инвестиционен посредник.

Депозитарна институция относно предлаганите акции по закон е „Централен Депозитар“ АД, със седалище гр. София и адрес, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Въз основа на този Проспект не се извършва първично публично предлагане, съответно няма споразумение за поемане на тази емисия с инвестиционен посредник, нито е налице ангажимент за пласиране на емисията.

## **24 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ**

### **24.1 Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари**

Веднага след потвърждението на този Проспект от КФН, Изпълнителният директор на Дружеството ще подаде заявление за регистрация на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Началната дата за търговия ще бъде определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД.

### **24.2 Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани**

Акциите от тази емисия не са и няма да бъдат допуснати до търговия на други регулирани пазари или равностойни пазари извън посочения по-горе.

### **24.3 Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, които да се организират едновременно или почти едновременно с издаването или допускането до търговия на регулиран пазар на акциите, предмет на този Проспект.

### **24.4 Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува“ и „продава“.

### **24.5 Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане**

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

## **25 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

Всички инвеститори, притежаващи акции от настоящата емисия и регистрирани в книгата на акционерите, водена от „Централен депозитар“ АД към датата на приемане на емисията за вторична търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД, могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба.

Към настоящия момент Дружеството няма информация за намеренията за продажба на притежателите на акциите му.

Не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции.

**26 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА****26.1 Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента/лицето предлагащо ценните книжа.**

С оглед характера на извършваното предлагане Дружеството не очаква постъпления.

Няма сключен договор с инвестиционен посредник и разходи за такъв не се дължат.

В таблицата по-долу са представени основните разходи, които са пряко свързани с допускането до търговия на акциите и ще бъдат покрити от акционерите на Дружеството. В таблицата не са включени разходите преди настоящото предлагане, които са покрити от акционерите и са свързани с такса за присвояване на ISIN код за емисия обикновените акции, такса за регистриране на емисия акции в ЦД, такса за обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

<b>Разходи, свързани с допускане до търговия на акциите</b>	<b><i>в лева</i></b>
1. Такса за издаване на потвърждение на проспекта от КФН	900
2. Регистрация на акциите за търговия на БФБ	600
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>1 500</b>

## **27 РАЗВОДНЯВАНЕ**

В резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД не съществува риск от разводняване стойността на акциите, тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или варианти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

## 28 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 28.1 Акционерен капитал

БРОЙ НА ЕМИТИРАНИТЕ АКЦИИ:

Капиталът на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева, разпределен на 50 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на един глас.

БРОЙ НА ЕМИТИРАНИТЕ И НАПЪЛНО ИЗПЛАТЕНИ АКЦИИ И ЕМИТИРАНИТЕ, НО НЕ НАПЪЛНО ИЗПЛАТЕНИ

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИЯ:

Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.

БРОЙ НА ПУСНАТИТЕ АКЦИИ В ОБРАЩЕНИЕ В НАЧАЛОТО И В КРАЯ НА ГОДИНАТА:

Броят на акциите в обращение от регистрацията в Агенцията по вписвания на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД до датата на изготвяне на проспекта не е променян и е в размер на 50 000 броя.

АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ:

Дружеството не е емитирало подобни акции.

БРОЙ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА:

Дружеството не притежава собствени акции, Дружеството няма дъщерни дружества.

СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА:

Към настоящия момент Дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ:

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на емитента. Няма лица, спрямо които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени акции и/или опции в тяхна полза върху капитала на емитента.

ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА

Дружеството е вписано в търговския регистър на дата 14.04.2015 г. Регистрираният капитал е 50 000 лева,

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ:

разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на един глас.

Не са извършвани промени в емитирания капитал и/или броя на акциите или класа акции на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД.

Не са извършвани плащания с непарични платежни средства.

## 28.2 Устав

Уставът на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 16.03.2015 г.

Общото събрание на акционерите на Дружеството е приело нов Устав, който ще влезе в сила и ще замени действащия след като дружеството придобие публичен статут и бъде вписано в регистър на КФН.

Актуален Устав на „ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – [www.brrg.bg](http://www.brrg.bg).

Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав, Устава, приет под условие и приложимите императивни законови разпоредби.

### ***Описание на предмета на дейност на емитента и къде същият може да бъде намерен в учредителния договор и устава***

Съгласно чл. 4 от действащия устав, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има следния предмет на дейност: извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества, държавни облигации/съкровищни бонове, финансови инструменти, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона, при условие че ако се изисква разрешение, лиценз или регистрация за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такова разрешение или лиценз, съответно след извършване на такава регистрация.

Съгласно чл. 5 от приетия под условие Устав, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД има следния предмет на дейност: извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества, държавни ценни книжа, други финансови инструменти, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона, при условие че ако се изисква разрешение, лиценз или регистрация за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такова разрешение или лиценз, съответно след извършване на такава регистрация.

### ***Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с Общото събрание на акционерите в Дружеството***

Съгласно действащия устав и Устава, приет под условие, Общото събрание се състои от всички лица, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на

Дружеството 14 дни преди датата, на която ще се проведе Общото събрание, а от своя страна част от правомощията на Общото събрание съвпадат.

*Съгласно действащия устав (чл. 17, ал. 1) и Устава, приет под условие (чл. 21, ал. 1),* Общото събрание е компетентно да приема решения относно изменяне и допълване на Устава на Дружеството; увеличаване и намаляване на капитала; преобразуване и прекратяване на Дружеството; избиране и освобождаване членовете на Съвета на директорите; определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението; назначаване и освобождаване на регистрирани одитори; одобряване на годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор; вземане на решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент; издаване на облигации; назначаване на ликвидаторите при прекратяване на Дружеството; решаване и на други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и Устава.

*Съгласно действащия устав и Устава, приет под условие (чл. 21, ал. 2 и 3 от приетия под условие Устав; чл. 17, ал. 2 от действащия Устав)* решенията за промени в Устава и на капитала, както и за прекратяване се приемат с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции с право на глас. Съгласно Чл. 262п от Търговския закон, решението за преобразуване се приема с мнозинство 3/4 от представените акции с право на глас.

Съгласно чл. 21, ал. 3 от приетия под условие Устав, решенията за избиране на членове на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство, а решението за освобождаване на членове преди изтичането на мандата им – с мнозинство 2/3 от представените акции с право на глас, освен в случаите на виновно неизпълнение на задълженията им по Устава или при подаването на оставка.

Останалите решения *съгласно действащия устав и Устава, приет под условие*, се приемат с обикновено мнозинство (петдесет на сто плюс една акция) от представените на събранието акции освен ако действащото законодателство е предвидило друго мнозинство.

*Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 11 от действащия устав:*

Общото събрание взема решение за предоставяне акциите на дружеството за търгуване на БФБ като публично дружество.

*Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 12 от приетия под условие Устав:*

Общото събрание приема политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството.

***Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с членовете на Съвета на директорите на Емитента.***

*Съгласно чл. 25 от действащия устав:*

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 физически и/или юридически лица. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият Съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат



преизбирани без ограничения. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите. В случай, че юридическо лице е избрано за член на Съвета на директорите, то определя представител, който да изпълнява неговите задължения в Съвета на директорите.

*Съгласно чл. 26 от действащия устав*, не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори; е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти; не отговаря на други изисквания, предвидени в устава. Тези изисквания се отнасят и до физическите лица, представляващи юридически лица – членове на Съвета на директорите.

*Съгласно чл. 29 от приетия под условие Устав:*

Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 физически и/или юридически лица. Една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. След изтичане на мандата им членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет (член на съвета) на директорите.

*Съгласно чл. 30 от приетия под условие Устав*, членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: осъждани за умишлено престъпление от общ характер; обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност; били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество. Тези изисквания се отнасят и до физическите лица, представляващи юридически лица – членове на Съвета на директорите.

**Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане**

Съгласно чл. 22, ал. 1 от действащия устав, Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Редовното годишно Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Съгласно чл. 16 от действащия устав, Общото събрание се състои от всички лица, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството 14 дни преди датата, на която ще се проведе Общото събрание. Акционерите участват на събранието лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно. Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер. В случай, че член на Съвета на директорите е законен представител на Акционер, ограничението по предходното изречение не се прилага.

Съгласно чл. 18 от действащия устав, Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството. Свикването се извършва чрез писмена покана обявена в Търговския регистър поне 30 дни преди датата на Общото събрание или получена от акционерите лично, по пощата или по куриер, поне 30 дни преди датата на Общото събрание. Поканата съдържа дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане, предложения за решения и друга информация, съгласно изискванията на закона.

Съгласно чл. 26, ал. 1 от приетия под условие Устав, Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното годишно Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Съгласно чл. 19, ал. 1 от приетия под условие Устав, общото събрание се състои от всички лица, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството 14 дни преди датата, на която ще се проведе Общото събрание. Те могат да участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен по съответния ред.

Съгласно чл. 20 от приетия под условие Устав, пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Съгласно чл. 22, ал. 1 от приетия под условие Устав, Общото събрание се свиква от съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Съгласно чл. 22, ал. 2 и 3 от приетия под условие Устав, свикването на общото събрание се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър не по-малко от 30 (тридесет) дни преди откриването на общото събрание. Поканата трябва да съдържа поне изискваните данни съгласно ТЗ и ЗППЦК.

Съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК, поканата следва да има следното минимално съдържание:

- фирмата и седалището на дружеството;
- мястото, датата и часа на събранието;
- вида на общото събрание;
- съобщение за формалностите, ако са предвидени в устава, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас;
- дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения;
- общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на общото събрание, включително общия брой за всеки клас акции, ако капиталът е разделен на класове акции, както и правото на акционерите да участват в общото събрание;
- правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; поканата може да съдържа само крайния срок, в който тези права могат да бъдат упражнени, ако посочва мястото на интернет страницата на дружеството, където се съдържа по-подробна информация относно тези права;
- правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание;
- правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път;
- правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, когато е приложимо;
- датата по чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание;
- мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание;
- интернет страницата, на която се публикува информацията.

Съгласно чл. 22, ал. 4 от приетия под условие Устав, Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били включени в поканата, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани, или ако са включени в дневния ред, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Съгласно чл. 23, ал. 1 от приетия под условие Устав, писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите в седалището на Дружеството най-късно до датата на публикуване на поканата, както и да се изпратят на Комисията за финансов надзор и Обществеността и да се публикуват на интернет страницата на дружеството най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите. При поискване писмените материали се представят на всеки акционер безплатно.

**Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции**

Действащият устав и приетият под условие Устав не съдържат ограничения за свободното прехвърляне на акциите. Съгласно двата устава акционерите в Дружеството имат следните права:

**Право на глас**

Всеки притежател на обикновени акции има право на глас в Общото събрание на Дружеството. Всяка една акция дава право на един глас на своя притежател (чл. 9, предл. 1 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 1 от приетия под условие Устав).

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД 14 дни преди датата на провеждане на съответното Общо събрание (чл. 16, ал.1 във връзка с чл. 9, предл. 1 от действащия Устав и чл. 19, ал. 1 във връзка с чл. 12, ал. 2, т. 1 приетия под условие Устав).

**Право на дивидент**

Съгласно чл. 9, предл. 3 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 3 от приетия под условие Устав, притежателите на обикновени акции имат право да участват при разпределянето на печалбата на Дружеството, съразмерно на участието си в капитала. Дружеството може да разпредели дивидент единствено ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото (разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му), намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане (ако има такива), е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството и фонд „Резервен“ и бъде взето съответно решение от общото събрание на акционерите (чл. 247а от ТЗ). Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 7 от приетия под условие Устав, решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите, което следва да се проведе до края на първото полугодие на всяка календарна година.

Съгласно чл. 42, ал. 2 и 4 от приетия под условие Устав, право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, а Дружеството е задължено да изплати дивидентите в срок от 3 месеца след датата на провеждане на редовното годишно общо събрание на акционерите, на което е взето решението за разпределяне.

**Право на ликвидационен дял**

Съгласно чл. 9, предл. 4 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 4 от приетия под условие Устав, всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено, само доколкото при ликвидация на Дружеството след удовлетворяване на кредиторите е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на останалото имущество (чл. 271 от ТЗ). В случай на ликвидация на Дружеството, притежателите на акции имат право да получат, след пълното удовлетворяване на кредиторите, дял от имуществото на „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД, съответстващ на дела на

номиналната стойност на акциите им в капитала на Дружеството.

### **Право на информация**

Съгласно двата устава (чл. 9, предл. 5, чл. 19, ал. 1, чл. 22, ал. 3 от действащия Устав и чл. 12, ал. 2, т. 5, чл. 23, ал. 1, чл. 26, ал. 3 и чл. 28 ал. 5 от приетия под условие Устав) всеки акционер, независимо от броя и стойността на притежаваните от него акции, има право на информация, включително предварително да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на предстоящо Общо събрание на акционерите, на което съответният акционер има право да участва, както и безплатно да ги получи; да задава на Общото събрание въпроси на членовете на Съвета на директорите и/или прокуриста на Дружеството (ако има такъв), относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация; да се запознае с устройствените актове на Дружеството, с протоколите от проведените Общи събрания и приложенията към тях, с годишните и тримесечните финансови отчети, както и с друга публична информация.

### **Други права**

В съответствие с общите принципи на дружественото право, всеки акционер на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД има право да избира и да бъде избран в управителния орган на Дружеството, както и да номинира членове на Съвета на директорите.

Всеки акционер има право с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството. Всеки акционер има право да обжалва пред окръжния съд по седалището на Дружеството решенията на Общото събрание, когато същите противоречат на разпоредбите на закона или на Устава на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД (чл. 71 и 74 от Търговския закон).

### **Предимство на акционерите съгласно приетия под условие Устав**

При увеличаване капитала на Дружеството акционерите имат предимствено право да запишат акции от увеличението на капитала пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

Съгласно чл. 16 от приетия под условие Устав, при увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право, освен при увеличаване на капитала, в което имат право да участват единствено членове на Съвета на директори и/или работници или служители на Дружеството съгласно чл. 112, ал. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

Чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК предвижда, че предимственото право при увеличаване на капитала може да се упражни от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД на 14-ия ден

след вземането на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това става по решение на Съвета на директорите – на 7-ия ден след датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

#### **Малцинствени права съгласно приетия под условие Устав**

Съгласно чл. 13 от приетия под условие Устав акционер или акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК.

Акционер или акционери, притежаващи не по-малко от 5 на сто от капитала на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД могат да поискат допълване на дневния ред на Общото събрание (чрез включване на допълнителни въпроси или включване на предложения за решения по вече включени въпроси) по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК във връзка с на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД, 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 Съвета на директорите.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Принц Фон Происен Кепитъл Лимитед“ АД, 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.

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на публичното дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

#### **Малцинствени права съгласно действащия устав**

Съгласно чл. 10 от действащия Устав, акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 10 % (десет на сто) от капитала на дружеството: могат да предявят иск за търсене на отговорност за вреди, причинени на дружеството, от членове на Съвета на директорите; могат да поискат от Общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет. В случай, че общото събрание не вземе решение за назначаване на контролор, акционерите могат да поискат назначаването му от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, могат да поискат от Съвета на директорите да се свика Общо събрание на акционерите. Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо



събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация.

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, имат право да включат нови въпроси в дневния ред на Общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно поканата за свикване на Общо събрание, по реда и при условията на Търговския закон. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.

***Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон***

Действащият и приетият под условие Устав не предвиждат възможност за промяна на правата на държателите на акциите.

***Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.***

Не съществува разпоредба в действащия устав или в приетия под условие Устав, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

***Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.***

Действащият устав и приетият под условие Устав не съдържат разпоредби, които установяват праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. След вписване на дружеството в регистъра на публичните дружества, воден от КФН, ще се прилага общият режим, указан в чл. 145 и следващите от ЗППЦК, относно разкриването на дялово участие.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

- ✓ в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- ✓ правото му на глас надхвърли, достигне или падне под горните прагове в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Това задължение се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в общото събрание на Дружеството в някоя от хипотезите на непряко участие, описани в чл. 146, ал. 1 ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- ✓ акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- ✓ акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- ✓ е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 5 от Директива 2004/39/ЕО на Съвета относно пазарите на финансови инструменти;
- ✓ не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- ✓ за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- ✓ за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- ✓ за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

***Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.***

Действащият устав и приетият под условие Устав не съдържат разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

И в двата устава (чл. 32, ал. 4-7 от приетия под условие Устав и чл. 29, ал. 2-5 от действащия устав) е предвидено Съветът на директорите да приема с единодушие решения в срок до 5 години, считано от възникване на Дружеството, относно:



увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции до достигане на максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите; емитиране на облигации до максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите; издаване на емисии варианти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на Дружеството да достигне максимален размер от 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева).

*Съгласно чл. 13 от действащия Устав:*

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите съгласно чл. 28 от действащия Устав чрез: издаване на нови акции; увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; превръщане на облигации в акции.

Съгласно чл. 14 от действащия Устав, капиталът на Дружеството може да бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции по решение на Общото събрание на Акционерите при спазване на разпоредбите за защита на кредиторите, предвидени в Търговския закон. Капиталът на Дружеството може да бъде намален до размер не по-малък от минималния размер, предвиден в закона. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

*Съгласно чл. 15, ал. 1 от приетия под условие Устав, капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван единствено чрез: издаване на нови акции или превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции. Съгласно чл. 15, ал. 2 от приетия под условие Устав, капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез: увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; непарични вноски.*

Съгласно чл. 16, ал. 3 от приетия под условие Устав, при увеличение на капитала Дружеството публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по приложението му.

### ***Основания за прекратяване на дружеството***

Съгласно чл. 40 от действащия устав и чл. 44 от приетия под условие Устав, както и съгласно разпоредбите на ТЗ, „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД се прекратява:

- ✓ по решение на Общото събрание;
- ✓ при обявяването му в несъстоятелност;
- ✓ с решение на съда по седалището на Дружеството по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- ✓ когато чистата стойност на имуществото на Дружеството спадне под размера на вписания капитал, като в този случай ако в срок от една година Общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, Дружеството се прекратява с решение на съда по седалището на Дружеството;

- ✓ ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите е под минимално изискуемия от закона брой от 3 члена, Дружеството се прекратява с решение на съда по седалището на Дружеството;
- ✓ в други, предвидени в закона случаи.

### 28.3 Информация за използваните консултанти

В този Проспект не са включени изявления или доклади на консултанти.

### 28.4 Индикация за използвана одитирана информация

В този Проспект не е включена друга финансова информация, освен от годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г., която е одитирана от определения от Общото събрание одитор.

### 28.5 Индикация за използвана информация от външни експерти

В тази Проспект не са включени, включително и по искане на Дружеството записи или доклади от експерти.

### 28.6 Индикация за използвана информация от трети лица

Предоставената информация в Проспекта от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация от трети лица, нейният източник е изрично посочен.

Източниците, от които информация е включена в Проспекта, са следните:

- ✓ Министерство на финансите - [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);
- ✓ Българска Народна Банка – [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg);
- ✓ Европейска Комисия – [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu);
- ✓ Българска агенция за инвестиции – [www.investbg.government.bg](http://www.investbg.government.bg);
- ✓ Национална мрежа за селско стопанство - [www.farmer.bg](http://www.farmer.bg);
- ✓ Градът Медиа Груп – [www.gradat.bg](http://www.gradat.bg);
- ✓ Българскиан Пропертис – [www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg);
- ✓ Фортън Интернешънъл – [www.forton.bg](http://www.forton.bg);
- ✓ Къшман & Уейкфийлд - [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com);
- ✓ Елана Инвестмънт – <http://www.elana.net/bg/investment-news>;
- ✓ Инвестор БГ – [www.investor.bg](http://www.investor.bg);
- ✓ Изпълнителната Агенция за насърчаване на малките и средните предприятия - <http://www.sme.government.bg>;
- ✓ Българска асоциация на софтуерните компании - <http://www.basscom.org>.

## **29 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, годишен финансов отчет, годишен доклад за дейността, както и друга информация, включена или посочена в този документ, и допълнителна информация за „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

офиса на Емитента: адрес: град София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4; телефон: (+359 2) 980 12 51; факс: (+359 2) 980 61 40; лице за контакт: Виктор Токушев.

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:



**Урс МАЙСТЕРХАНС**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА

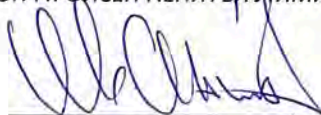
„ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД



**Виктор ТОКУШЕВ,**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА

„ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД



**Иван АНТОВ**

ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА

„ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД

---

Долуподписаният, в качеството му на представляващ „Принц Фон Пройсен Кепитъл Лимитед“ АД с подписа си, положен на 12.08.2016 г., декларира, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.



**Урс МАЙСТЕРХАНС,**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

„ПРИНЦ ФОН ПРОЙСЕН КЕПИТЪЛ ЛИМИТЕД“ АД