

ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
съгласно чл.100б, ал.7 от ЗППЦК

ОТ ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ, ЕИК 148006882,
ЕМИТЕНТ ПО ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ С ISIN BG2100024178

На основание чл.100б, ал.7 от ЗППЦК Ви уведомяваме, че на проведено на 31.01.2025 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, свикано с предложение от Емитента до „АБВ Инвестиции“ ЕООД (в качеството му на довереник на горепосочената емисия), отправено въз основа на Решение на СД на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ от 08.01.2025 г., бяха взети решения за промяна на обезпечението на емисия облигации с ISIN код: BG2100024178, както следва:

Решение 1:

Общото събрание на облигационерите приема решение за промяна на обезпечението по емисията облигации, като от него отпадат следните недвижими имоти собственост на Премиер Фонд АДСИЦ:

1. Поземлен имот с идентификатор 87518.501.266, находящ се в с. Яребична П. К. 9158, с площ по ККИР 23 450 кв. м. , а по нотариален акт с площ от 23 000 кв. м., ведно с построените в него сгради както следва:

- Сграда с идентификатор 87518.501.266.1 застроена площ по ККИР - 164 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;*
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.2, застроена площ по ККИР - 479 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;*
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.3, застроена площ по ККИР - 528 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - складова база, склад, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;*
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.4 застроена площ по ККИР - 445 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - складова база, склад, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;*
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.5 застроена площ по ККИР - 476 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - складова база, склад, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;*
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.6 застроена площ по ККИР - 298 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - складова база, склад, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;*

- [illegible]

- Сграда с идентификатор 87518.501.266.25 застроена площ по ККИР - 105 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: 87518.501.266.11, номер по предходен план: няма;
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.26 застроена площ по ККИР - 397 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: 87518.501.266.9, номер по предходен план: няма;
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.27 застроена площ по ККИР - 122 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: 87518.501.266.8, номер по предходен план: няма;
- Сграда с идентификатор 87518.501.266.28 застроена площ по ККИР - 227 кв. м., брой подземни етажи: няма, брой надземни етажи: един, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: 87518.501.266.10, номер по предходен план: няма.

Решение 2:

Общото събрание на облигационерите приема решение да бъде заличена договорната ипотека за обезпечаване вземанията на облигационерите върху описаните в точка първа имоти, учредена в полза на Довереника с нотариален акт № 103, том № VI, рег. № 13062, дело 675/2023 г., вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. № 40231, акт № 44, т. XVIII, дело 24758г. от 22.12.2023 г.

Решение 3:

Общото събрание на облигационерите овластява Довереника на облигационерите да подпише и извърши необходимите действия пред нотариус за заличаване на договорната ипотека , съгласно Решение 2 по-горе.

Всички останали параметри по облигационната емисия остават непроменени, а именно:

Номинална и емисионна стойност при издаването на облигационния заем: 20 000 000 (двадесет милиона) лева. Текуща номинална стойност 200 лв. за една облигация и 4 000 000 лева остатъчен номинал.

Общ брой облигации: 20 000 (двадесет хиляди) броя.

Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени

Валута: BGN

Номинална и емисионна стойност на една облигация при издаването на облигационния заем: 1 000 (хиляда) лева всяка. Текуща номинална стойност 200 лв. за една облигация и 4 000 000 лева остатъчен номинал.

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месеца

Приложим лихвен процент по емисията: 4.50% годишно (след падежна дата 15.12.2020г.). Облигационният заем е с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация. Съответно, таблицата на лихвените плащания по облигационната емисия е както следва:

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания
1	15.12.2017	15.06.2018	6.50%	182	365	648 219.18лв.
2		15.12.2018	6.50%	183	365	651 780.82лв.
3		15.06.2019	6.50%	182	365	648 219.18лв.
4		15.12.2019	6.50%	183	365	651 780.82лв.
5		15.06.2020	6.50%	183	366	650 000.00лв.
6		15.12.2020	6.50%	183	366	650 000.00лв.
7		15.06.2021	4.50%	182	365	448 767.12лв.
8		15.12.2021	4.50%	183	365	406 109.59лв.
9		15.06.2022	4.50%	182	365	359 013.70лв.
10		15.12.2022	4.50%	183	365	315 863.01лв.
11		15.06.2023	4.50%	182	365	269 260.27лв.
12		15.12.2023	4.50%	183	365	225 616.44лв.
13		15.06.2024	4.50%	183	366	180 000.00лв.
14		15.12.2024	4.50%	183	366	135 000.00лв.
15		15.06.2025	4.50%	182	365	89 753.42лв.
16		15.12.2025	4.50%	183	365	45 123.29лв.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на

последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Падеж и срокост (матуритет) на емисията: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период; Окончателният падеж на емисията е на 15.12.2025 г.

Начин на погасяване на главницата: през първите 3 (три) години не се извършват погашения по главницата. От четвъртата до осмата година погашения на главницата на 10 (десет) равни вноски по 2 000 000 (два милиона) лева, дължими на датата на всяко лихвено плащане през четвъртата, петата, шестата, седмата и осмата година от емитиране на облигациите;

Амортизационен план до падежа на облигационната емисия:

Пореден номер на амортизационно плащане	Дата на амортизационно плащане dd.mm.yyyy	Сума на главнично погашение	Сума на непогасената главница на облигационната емисия	Непогасена главница на 1 облигация
1	15.06.2021	2 000 000 лв.	18 000 000 лв.	900 лв.
2	15.12.2021	2 000 000 лв.	16 000 000 лв.	800 лв.
3	15.06.2022	2 000 000 лв.	14 000 000 лв.	700 лв.
4	15.12.2022	2 000 000 лв.	12 000 000 лв.	600 лв.
5	15.06.2023	2 000 000 лв.	10 000 000 лв.	500 лв.
6	15.12.2023	2 000 000 лв.	8 000 000 лв.	400 лв.
7	15.06.2024	2 000 000 лв.	6 000 000 лв.	300 лв.
8	15.12.2024	2 000 000 лв.	4 000 000 лв.	200 лв.
9	15.06.2025	2 000 000 лв.	2 000 000 лв.	100 лв.
10	15.12.2025	2 000 000 лв.	0 лв.	0 лв.

Конверсионно съотношение, конверсионна цена и условия за конвертиране: не са приложими, тъй като облигациите не са конвертируеми.

ДРУГИ УСЛОВИЯ:

Условия за предсрочно погасяване: Облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания дължими към датата на предсрочното погасяване.

Обезпечение: Първа по ред ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху следните недвижими имоти собственост на Емитента:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ с № VI - за Винпром, находящ се в квартал 71 по действащия регулационен план на село Стамболово, Хасковска област, одобрен със Заповед с № 293/1987 г., с площ от 16 801 кв.м., при граници: улица, УПИ IX. УПИ

VIII, УПИ VII, улица, УПИ V и улица, ВЕДНО с построените в този УПИ сгради както следва:

- СГРАДА ЗА ВОДОСНАБДЯВАНЕ - ПП Водоем, със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: Сграда за водоснабдяване;
- СКЛАДОВА БАЗА, СКЛАД ЗА ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ, със застроена площ от 692 кв.м., брой на етажи: 1, с предназначение: Складова база, склад;
- СГРАДА ЗА ВОДОСНАБДЯВАНЕ - ПОМПЕНА ЗА ПИТЕЙНА ВОДА, със застроена площ от 57 кв.м., брой етажи: 1. Сграда за водоснабдяване;
- АДМИНИСТРАТИВНА, ДЕЛОВА СГРАДА, със застроена площ от 325 кв.м., разгърната застроена площ от 975 кв.м., брой етажи: три, състояща се от: Администрация, Лаборатория и Стол, с предназначение: Административна, делова сграда;
- СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ - ГЛАВЕН КОРПУС, със застроена площ от 2 910 кв.м., брой етажи: един , състояща се от: Бутилиращо отделение, Червена изба, Термичен цех, Хладилна инсталация, Материален склад и Склад за готова продукция и амбалаж, с предназначение: Сграда със смесено предназначение;
- СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ - Работилница и Парокотелно, със застроена площ от 236 кв.м., брой етажи: един, състояща се от: Парокотелно, Зарядно за електрокари, Ремонтна работилница и Дърводелска работилница, с предназначение: Сграда със смесено предназначение;
- СГРАДА СЪС СПЕЦИАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ – приемно / машинно - пресово със застроена площ от 292 кв.м., брой етажи: един, предназначение: Сграда със специално предназначение;
- СГРАДА ЗА КАНАЛИЗАЦИЯ - ПРЕЧИСТВАТЕЛНА СТАНЦИЯ със застроена площ от 81 кв.м., брой етажи: един, с предназначение: Сграда за канализация;
- СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО – ТРАФОПОСТ със застроена площ от 61 кв.м., брой етажи: един, предназначение: Сграда за енергопроизводство
- СГРАДА ЗА ВОДОСНАБДЯВАНЕ – СГРАДА ПОМПЕНА ЗА УСЛОВНО ЧИСТА ВОДА със застроена площ от 42 кв.м., с предназначение: Сграда за водоснабдяване, построена в Сграда в квартал 74 по действащия кадастрален и регулационен план на с. Гледка, Община Стамболово;
- СГРАДА ЗА ВОДОСНАБДЯВАНЕ – СГРАДА ПОМПЕНА ЗА НАПОЯВАНЕ, със застроена площ от 43 кв.м., брой етажи: един, с предназначение: Сграда за водоснабдяване, състояща се от следната сграда и съоръжение: Сграда - станция помпена с площ от 43 кв.м. и Резервоар за пречиствателни води /басейн/ с площ от 1 246 кв.м., находяща се в имот с идентификатор 68727.202.162 по плана на с. Стамболово, с площ по скица 43 460 кв. м, в местност Кайреците, категория на земята: осма.

Определени финансови показатели, които емитентът се задължава да спазва до погасяване на облигационния заем:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на консолидираните текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделят на консолидираните разходи за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на консолидираните краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на консолидираните краткотрайни пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 работни дни да предложи на ОС на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от ОС на облигационерите.

Антония Видинлиева:

Изпълнителен директор



