



ЗАЯВЛЕНИЕ – ВЪПРОСНИК ЗА ЗАСТРАХОВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИ ЕМИСИИ

I. ЗАСТРАХОВАЩ / ЕМИТЕНТ: „Премиер Фонд“ АДСИЦ

(фирма / наименование / правна форма)

ЕИК: 1 4 8 0 0 6 8 8 2

Седалище и адрес на управление:

гр. Варна, п.к. 9000
р-н Одесос
ул. Цар Асен № 5, ет.2

Адрес за кореспонденция:

гр. Варна, п.к. 9000
р-н Одесос
ул. Цар Асен № 5, ет.2

Представители и начин на представяване: от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение: Съвет на директорите

Комуникации:

e-mail	телефони:	Мобилни телефони	Факс
office@4pr.eu		+359 885831898	

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

От кога извършва посочената дейност? 2008 г.

Годишен оборот от дейността:

текуща финансова година	предходна финансова година	прогнозна стойност за предстоящата финансова година
3 928 000 лева	2 025 000 лева	Дружеството не изготвя прогнози

Ползвате ли кредитни продукти от финансови и/или нефинансови институции (моля дайте детайли):

Име на кредитора	Вид на кредитния продукт	Размер на ползвания кредитен продукт	Начин на погасяване	Краен срок на погасяване на задължението

Централна кооперативна банка АД	Банков заем	5 200 000 лв.	Съгласно погасителен план	25.05.2027 г.
Централна кооперативна банка АД	Банков заем	9 800 000 лв.	Съгласно погасителен план	30.10.2028 г.
Централна кооперативна банка АД	Банков заем	12 000 000 лв.	Съгласно погасителен план	18.06.2030 г.
Централна кооперативна банка АД	Банков заем	7 600 000 лв.	Съгласно погасителен план	15.12.2030 г.
Тексимбанк АД	Банков заем	1 900 000 лв.	Съгласно погасителен план	20.02.2030 г.

(При необходимост допишете в полета)

Какви са максималните кредитни експозиции, които сте имали до момента? _____

Изваждали ли сте в просрочия и в какви обеми и срокове? Не

Разполагате ли със сертификати/референции от браншови и други организации за разработена и внедрена система за управление и контрол на качеството или еквивалентни удостоверения? Не

Опишете накратко възникналият конкретен застрахователен интерес, за който следва да бъде осигурена застрахователна защита, посредством сключването на застраховка:

Застраховка Финансов риск за срок до 365 дни преди облигацията да бъде обезпечена и заменена от имоти.

(описва се накратко, какъв е възникналият застрахователен интерес, както и обстоятелство при което застраховката ще бъде уредена в полза на трети ползващи лица)

Направете кратко резюме, на съставеният проспект за облигационна емисия, като акцентирате върху рисковата част, отразяваща обективни затруднения или невъзможност от страна на Емитента да обслужва на съответните падежи финансови задължения, свързани с изплащане на лихви и/или главница на облигационерите.

Не е изготвен проспект за облигационната емисия. Съобразно предложението към инвеститорите такъв ще бъде изготвен с шестмесечен срок от емитирането на финансовите инструменти.

Ползвали ли сте в минали времеви периоди подобен вид застраховка? /да / не/

(Ако сте ползвали такъв вид застраховка, посочете каква, застрахователна компания, която е издала полицата, срок и обект на застрахователно покритие, застрахователна сума):

Вид застраховка	Застрахователна компания	Срок на застрахователното покритие	Обект на застрахователното покритие	Застрахователна сума

Имали ли сте предходни щети по този и/или други видове застраховки в друга застрахователна компания и/или предявявана ли е Банкова гаранция, по която Вашето дружество е било наредител?

- размер на предявените щети: не _____

- размер на изплатеното застрахователно обезщетение: не _____

- размер на отказаните щети и причини за отказа: не _____

- други данни: не _____

В случай на настъпили застрахователни събития и изплатени застрахователни обезщетения по застраховки на облигационни емисии и/или други застраховки от клас „Финансови рискове“ в качеството Ви на Застрахован или ползващо лице, посочете следната информация:

Вид на застраховката, по която е настъпило застрахователното събитие: _____

Опишете накратко застрахователното събитие, за което е изплатено застрахователно обезщетение:

Кой е застрахователя изплатил застрахователно обезщетение?

II. ДОВЕРЕНИК НА

ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ: „АБВ-Инвестиции“ ЕАД

(фирма / наименование / правна форма)

ЕИК:

1	2	1	8	8	6	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Седалище и адрес на управление : гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ №7, ет.2

Адрес за кореспонденция: _____

Представители и начин на представляване: Иво Иванов Петров и д-р Явор Илиев Русинов
Управителите заедно.

Комуникации:

е-mail	телефони:	Мобилни телефони	Факс
--------	-----------	------------------	------

	052 601 594		

Предмет на дейност: ИЗВЪРШВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ ИНВЕСТИЦИОННИ УСЛУГИ И ДЕЙНОСТИ: 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти; 2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти; 3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти; 4. управление на портфейл; 5. инвестиционни съвети; 6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка; 7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка (пласиране на финансови инструменти), КАКТО И НА СЛЕДНИТЕ ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛУГИ: - съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност и свързаните с това услуги като управление на парични средства и на обезпечения, с изключение на централизираното водене на сметки за ценни книжа съгласно раздел А, т. 2 от приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014; - предоставяне на заеми на инвеститори за извършване от тях на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие че посредникът, който предоставя заема, участва в сделката; - съвети на предприятия относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и съвети и услуги, свързани с преобразуване и придобиване на предприятия; - предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; - инвестиционни проучвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти; - услуги, свързани с поемане на емисии финансови инструменти; - инвестиционни услуги и дейности по чл. 6, ал. 2 и ал.3, т. 1 - 6 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) във връзка с базовите инструменти на деривативни финансови инструменти по чл. 4, т. 5, 6, 7 и 10 от ЗПФИ, когато са свързани с предоставянето на инвестиционни и допълнителни услуги.

III. ПАРАМЕТРИ НА ЕМИТИРАНА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ/ЗАЕМ

ISIN на емитираната облигационна емисия:

B	G	2	1	0	0	0	3	7	2	5	3	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

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

Обща номинална стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Валута на емисията: евро;

Брой облигации: 10 000 (десет хиляди);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Минимален размер, при който заемът се счита за сключен: : заемът се счита за сключен при записване и заплащане на облигации с обща номинална стойност, не по-малка от 6 000 000 (шест милиона) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета година-гратисен период без погашения по главницата.

От четвъртата до осмата година- десет плащания по главницата на датите на лихвените плащания, всяко на стойност 1 000 000 (един милион) евро.

Лихва: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 % (едно цяло и двадесет и пет стотни процента), но не по-малко от 3,00 % (три процента) и не повече от 5.00 % (пет процента), проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 (три) работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute и към нея се добавя надбавка от 125 базисни точки (1.25 %), като общата стойност на сбора им не може да е по-ниска от 3,00 % (три процента) годишно и не по-висока от 5.00 % (пет процента) годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3,00% (три процента), се прилага минималната стойност от 3,00 % (три процента) годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 5.00 % (пет процента), се прилага максималната стойност от 5.00% (пет процента) годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, по една или друга причина официално не е обявена стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията дружеството ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно

Начин на извършване на лихвеното плащане: Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнично плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания, по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Цел на облигационния заем: Средствата, набрани от първичното частно предлагане ще бъдат използвани, както следва:

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

Начин на предлагане: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);

Условие за записване на облигации: право да записват облигации имат банки, пенсионни фондове, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества, здравно-осигурителни дружества, професионални и други инвеститори;

Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице: всеки инвеститор има право да запише най-малко 1 (една) и не повече от 10 000 (десет хиляди) облигации;

Обезпечение: : За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации. Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът ще сключи и ще поддържа застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти.

Обслужваща банка: набирането на сумите при записване на облигациите ще се извършва по набирателна сметка в „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 с IBAN: BG80 TEXI 9545 1004 9192 01 , BIC код TEXIBGSF;

Довереник на облигационерите: Емитентът предлага Довереник на облигационерите да бъде инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД, ЕИК 121886369, с който ще сключи договор при издаване на облигациите. На първото общо събрание облигационерите могат да потвърдят избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за довереник на облигационерите или да изберат друг довереник. За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите.

Начин на издаване: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 определени лица - банки, пенсионни фондове, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества, здравно-осигурителни дружества, професионални и други инвеститори), като записването на облигациите се извършва чрез подаване на писмени заявки по образец на адреса за кореспонденция на обслужващия инвестиционен посредник ИП „АВС Финанс“ АД, всеки работен ден от 9:00 часа до 17:00 часа, в срока за записване на облигации.

Начална дата за подаване на заявки за записване на облигации: 24.10.2025 г.

Краен срок за подаване на заявки за записване на облигации: 28.10.2025 г. включително.

Начин на подаване на заявките: : заявките се подават лично от законните представители на юридическите лица или от упълномощено от тях лице с нотариално заверено изрично пълномощно. Подаващите заявки се легитимират с документ за самоличност и удостоверение за актуална регистрация на съответното юридическо лице. Пълномощниците представят и оригинал на заверено изрично пълномощно (легализирано/с апостил, ако е приложимо).

Към заявката за записване на облигации се прилагат:

а) за българските юридически лица: оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на заявката, както и заверено от законния представител копие от регистрацията по БУЛСТАТ, заверени по надлежния ред копия на документите за самоличност на законните представители на юридическото лице;

б) за чуждестранните юридически лица: копие от регистрационния акт на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и държава на регистрация, адрес на юридическото лице, имената на лицата, овластени да го представляват, както и заверени по надлежния ред копия от документите за самоличност на законните представители на юридическото лице. Всички документи на чуждестранното юридическо лице следва да бъдат преведени на български и легализирани (с апостил, ако е приложимо).

При подаване на заявки за записване на повече от предлаганите облигации приоритет имат по-рано подадените заявки. Няма да има пропорционално удовлетворяване на подадените заявки.

Условие за действителност на заявките за записване на облигации: записването на облигации се счита действително, само ако пълната номинална/емисионна стойност на записваните облигации е заплатена по реда и при условията, посочени по-долу.

Начин на заплащане на номиналната/емисионната стойност: номиналната/емисионната стойност на записваните облигации се заплаща в евро по набирателна сметка на името на "Премиер Фонд" АДСИЦ, открита при „ТЕКСИМ БАНК“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117, валута EUR, IBAN: BG22 TEXI 9545 1405 0758 00, BIC код TEXIBGSF. Същата ще бъде представена на инвеститорите в заявката за записване на облигациите. Набраните суми не могат да се ползват от дружеството преди вписването в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията на обявлението за сключения заем съгласно чл. 206, ал. 6 от Търговския закон.

Начална дата за заплащане на дължимите суми (емисионната стойност): 24.10.2025 г.

Краен срок за заплащане на дължимите суми (емисионната стойност): до 28.10.2025 г., включително. Плащането се счита за извършено в срок, ако набирателната сметка на Емитента е заверена с дължимата сума най-късно на 28.10.2025 г., включително.

Условия, при които облигационният заем се счита за сключен: облигационният заем се счита за сключен, ако най-късно на 28.10.2025 г. са записани и заплатени най-малко 6 000 (шест хиляди) облигации с обща номинална и емисионна стойност в размер на 6 000 000 (шест милиона) евро. В случай, че крайният срок за записване на облигациите изтече и са записани и платени по-малко от 6 000 облигации, набраните суми се връщат на записалите облигации, заедно с начислената от банката лихва (ако има такава). В случай че преди крайния срок на подписката са записани и платени всички облигации, приемането на заявки се преустановява и се пристъпва към регистрация на емисията в „Централен депозитар“ АД и в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията.

Дата на сключване на облигационния заем: датата, на която емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД.

Дата на издаване на облигациите: датата, в която емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД.

Други:

IV. ДОКУМЕНТИ, КОИТЕ СЛЕДВА ДА БЪДАТ ПРЕДСТАВЕНИ В ЕДНО С НАСТОЯЩОТО ЗАЯВЛЕНИЕ-ВЪПРОСНИК:

Копие на договор сключен между Емитента и Довереника на облигационерите;
Проспект за емитирана облигационна емисија;
Финансово счетоводни отчети на Емитента последните три отчетни финансви години;
Икономическа обосновка, анализираща конкретната стопанска сделка на Емитента.

Дата: 24.10.2025г.

Подпис и печат на ЗАСТРАХОВАНИЯ:

