

„ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ

ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР НА
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ“
УЛ. „БУДАПЕЩА” № 16,
ГР. СОФИЯ 1000

БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
УЛ. „ТРИ УШИ“ № 6
ГР. СОФИЯ 1000

ОБЩЕСТВЕНОСТТА

ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

съгласно **чл. 100б, ал. 7** от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с актуална информация относно параметрите на емисия корпоративни облигации с **ISIN BG2100011241**, издадена от **„ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ, ЕИК 201089616**, със седалище и адрес на управление в гр. София 1113, район Слатина, бул. Цариградско шосе № 101, бл. Бизнес сграда Актив, ет. партер

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

На основание чл. 100б, ал. 7, вр. ал. 4, вр. ал. 1, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) Ви уведомявам, че на проведено на 14.11.2025 г. заседание на общо събрание на облигационерите (ОСО) на „ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ по облигационна емисия на дружеството с ISIN BG2100011241, бяха взето решения за **(1)** реструктуриране на обезпечението по емисия корпоративни облигации, издадена от „Дебитум Инвест” АДСИЦ с ISIN BG2100011241 и за **(2)** промяна в условията, при които е издадена облигационната емисия, а именно в частта „Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция“.

Конкретните решения на ОСО са, както следва:

По (1) решение:

„ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ реструктурира обезпечението по емисия корпоративни облигации, издадена от „Дебитум Инвест” АДСИЦ с ISIN BG2100011241 и допусната до търговия на регулиран пазар, организиран от Българска фондова борса АД, по следния начин:

1. Обект на реструктуриране е предоставеното обезпечение по емисия корпоративни облигации, издадена от „Дебитум Инвест” АДСИЦ с ISIN BG2100011241, върху: а) съвкупност от настоящи вземания на „Виваком България” ЕАД с ЕИК 831642181, към длъжници физически и юридически лица, произтичащи от търговски договори, които вземания са придобити от емитента чрез договор за цесия от 20.08.2024 г.; б) съвкупност от настоящи вземания на „Първа инвестиционна банка” АД, ЕИК 831094393, към длъжници - физически и юридически лица, произтичащи от търговски договори, които вземания са придобити от емитента чрез договор за цесия от 20.08.2024 г.; в) съвкупност от настоящи вземания на „Йеттел България” ЕАД, ЕИК 130460283, към длъжници физически и юридически лица, произтичащи от търговски договори, които вземания са придобити от емитента чрез договор за цесия от 20.08.2024 г.; г) съвкупност от настоящи вземания на „Ти Би Ай Банк” ЕАД, ЕИК 131134023, към длъжници физически и юридически лица, произтичащи от търговски договори, които вземания са придобити от емитента чрез договор за цесия от 20.08.2024 г.; д) всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента за наличностите по негова разплащателна

„ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ

сметка в „Тексим Банк” АД, по която сметка се прехвърлят всички средства, постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия, и по която сметка следва да постъпват сумите от всички главнични и лихвени плащания по заложените като обезпечение вземания от съвкупностите по б. „а”, „б”, „в” и „г”, с размер на заложените вземания по сметка, който позволява спазването на лимита за стойност на обезпечението.

2. Част от активите (вземания), описани в т. 1. по-горе, а именно - портфейл от 7 627 вземания по цесии, произтичащи от банкови кредити към „Първа инвестиционна банка” АД и към „Ти Би Ай Банк” АД, с общ остатъчен дълг от 35 362 895 лв., за който портфейл е изготвена нарочна оценка на пазарната стойност в размер на 6 700 000 лв. от 15.10.2025 г. от „ЛАЙТХАУС БИЗНЕС ВАЛЮЕЙШЪНС” ЕООД, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 204825532, независим оценител съгласно ЗНФО, вписано в регистъра на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) със сертификат № 900400248 и представлявано от управителя Валентин Тодоров, вписан в регистъра на КНОБ с правоспособности за изготвяне на експертни оценки на търговски предприятия и вземания серт. № 500100687 и права на интелектуалната и индустриална собственост серт. № 400100116, да бъдат продадени на незаинтересувано лице.
3. Със средствата от продажбата, описана в т. 2 по-горе, да бъде закупен портфейл от 2 873 вземания по цесии, произтичащи от банкови и небанкови кредити, в общ размер на 209 351 448 лв., за който портфейл е изготвена нарочна оценка на пазарната стойност в размер на 6 140 000 лв. от 15.10.2025 г. от „ЛАЙТХАУС БИЗНЕС ВАЛЮЕЙШЪНС” ЕООД, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 204825532, независим оценител съгласно ЗНФО, вписано в регистъра на КНОБ със сертификат № 900400248 и представлявано от управителя Валентин Тодоров, вписан в регистъра на КНОБ с правоспособности за изготвяне на експертни оценки на Търговски предприятия и вземания серт. № 500100687 и права на интелектуалната и индустриална собственост серт. № 400100116, от незаинтересувано лице.
4. В срок от 10 дни от закупуване на портфейла от вземания, описан в т. 3, „Дебитум инвест” АДСИЦ следва да учреди особен залог върху съвкупността от вземания по т. 3 в полза на Довереника на облигационерите по емисия корпоративни облигации с присвоен ISIN BG2100011241, издадена от „Дебитум Инвест” АДСИЦ, а именно - „Тексим Банк” АД ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров” № 117.
5. Преструктурирането на обезпечението, описано в т. 1-4 по-горе, следва да се извърши при стриктно спазване на условието, взето на общо събрание на облигационерите, проведено на 02.04.2025 г., а именно - минималната стойност на обезпечението да е не по-малка от 130% (сто и тридесет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по облигационния заем.“

По (2) решение:

„ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ взе решение за промяна в частта *„Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция“* по емисия корпоративни облигации, издадена от „Дебитум Инвест” АДСИЦ с присвоен ISIN BG2100011241 и допусната до търговия на регулиран пазар, организиран от Българска фондова борса АД, както следва: от *„фиксиран лихвен процент в размер на 7,70% (седем цяло и седемдесет стотни процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year)“* става *„фиксиран лихвен процент в размер на 6,50% (шест цяло и петдесет стотни процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,*

„ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ

ISMA – Year)“. Промяната се прилага считано от следващия лихвен период, започващ на 23.02.2026 г. съответно таблицата на лихвените плащания по облигационната емисия в т. 5.2.8. „Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва“ от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации с емитент „Дебитум Инвест“ АДСИЦ, одобрен от КФН с решение № 392-Е от 26.06.2025 г., се изменя, както следва:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихва	Общ размер на лихвено плащане в евро
4	23.08.2026	181	365	6.50%	177,280.82 €
5	23.02.2027	184	365	6.50%	180,219.18 €
6	23.08.2027	181	365	6.50%	159,552.74 €
7	23.02.2028	184	366	6.50%	143,781.42 €
8	23.08.2028	182	366	6.50%	124,441.26 €
9	23.02.2029	184	365	6.50%	108,131.51 €
10	23.08.2029	181	365	6.50%	88,640.41 €
11	23.02.2030	184	365	6.50%	72,087.67 €
12	23.08.2030	181	365	6.50%	53,184.25 €
13	23.02.2031	184	365	6.50%	36,043.84 €
14	23.08.2031	181	365	6.50%	17,728.08 €

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

- **Размер на облигационния заем:** 5 500 000 (пет милиона и петстотин хиляди) евро;
- **Брой на облигациите:** 5 500 (пет хиляди и петстотин);
- **Номинална стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) евро;
- **Емисионна стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) евро;
- **Срок (матуритет) на облигационния заем:** 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване и записване на емисията) с две години гратисен период на главницата;
- **Лихва:** фиксирана, като годишният лихвен процент е 7.70; облигационният заем е за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула: $КД = НС * ЛП * РД / РДг$, където КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; ЛП – определеният лихвен процент на годишна база; РД – реален брой дни между датата на последното

„ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АД СИЦ

купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане; РДг – реален брой дни в годината. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

- **Период на лихвено плащане:** на 6 месеца или 2 пъти годишно;
- **Амортизация на главницата:** първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От третата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) вноски равни вноски, всяка на стойност 550 000 (петстотин и петдесет хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.
- **Първото лихвено плащане** е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (23.02.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.
- **Датите на лихвените плащания са, както следва:** 23.02.2025 г., 23.08.2025 г., 23.02.2026 г., 23.08.2026 г., 23.02.2027 г., 23.08.2027 г., 23.02.2028 г., 23.08.2028 г., 23.02.2029 г., 23.08.2029 г., 23.02.2030 г., 23.08.2030 г., 23.02.2031 г., 23.08.2031 г. Първото лихвено плащане по настоящата емисия е изплатено в срок, като датата на плащане е 24.02.2025 г. (понеделник)
- **Датите на главничните плащания са, както следва:** 23.02.2027 г., 23.08.2027 г., 23.02.2028 г., 23.08.2028 г., 23.02.2029 г., 23.08.2029 г., 23.02.2030 г., 23.08.2030 г., 23.02.2031 г., 23.08.2031 г.

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

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 23.08.2031 г.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

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

„ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ

на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението – Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.5;

- **Бърза ликвидност***: Бърза ликвидност се изчислява като сумата на паричните средства, набрани в блокираната сметка при банката довереник да покриват поне 0.20 път краткосрочните задължения по емисията ведно с евентуални разходи по нея. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационни заем да поддържа съотношението Бърза ликвидност не по-ниско от 0.2;
- **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по индивидуален счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 1.2;

**Инвеститорите в облигации от настоящата емисия следва да имат предвид, че стойностите на по-горе описаните коефициенти „Покритие на разходите за лихви“ и „Бърза ликвидност“ са съгласно изменените им размери, с решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 02.04.2025 г. Първоначалните стойности на тези два коефициента, съгласно решение на Съвета на директорите на Емитента от 09.08.2024 г. за издаване на настоящата облигационна емисия и предложение до инвеститорите за записване на облигации са съответно: „Покритие на разходите за лихви“ в размер не по-ниско от 2.00 и „Бърза ликвидност“ в размер не по-ниско от 1.00.*

Ако наруши 1 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 14 (четиринадесет) дни от изтичането на посочените 6 месеца да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен в срок 30 (тридесет) дни да коригира програмата с участието на Довереника на облигационерите в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание на облигационерите, на което предложената програма е била отхвърлена, и да предложи коригирана програма за одобрение.

В случай че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Добромир Тодоров,

изпълнителен директор на „ДЕБИТУМ ИНВЕСТ” АДСИЦ