



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

ISIN код на емисията: BG2100024178

Борсов код на емисията: 4PRA

Емитент: ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

Период: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ на 15.12.2017 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 05.12.2023г. През посочения период, след избора му от ОСО, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2023г. ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Инвестиране на паричните 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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ за посочения период.

1.1 Анализ на активите на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

Към 31.12.2023 г. активите на групата ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ са в размер на 73 008 хил. лв., съответно отбелязват ръст от 2.49% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	61309	57172	7.24%	83.98%
Машини и съоръжения	1198	8	14875.00%	1.64%
Репутация	32	32	0.00%	0.04%
Общо нетекущи активи	62 539	57 212	9.31%	85.66%
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	416	96	333.33%	0.57%

Предплащания и други активи	41	44	-6.82%	0.06%
Пари и парични еквиваленти	661	91	626.37%	0.91%
Активи държани за продажба	9351	13789	-32.19%	12.81%
Общо текущи активи	10 469	14 020	-25.33%	14.34%
Общо активи	73 008	71 232	2.49%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 9.31% през периода, като ръст има както в инвестиционните имоти, така и при машини и съоръжения. Текущите активи бележат спад от 25.33% спрямо 30.09.2023 г. За това допринасят намалелите активи държани за продажба.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1800	1800	0.00%	2.47%
Други резерви	10912	10912	0.00%	14.95%
Натрупана печалба/загуба	7244	7266	-0.30%	9.92%
Общо собствен капитал	19 956	19 978	-0.11%	27.33%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	27184	35271	-22.93%	37.23%
Отсрочени данъчни пасиви	474	474	0.00%	0.65%
Общо нетекущи пасиви	27 658	35 745	-22.62%	37.88%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	11048	3996	176.48%	15.13%
Търговски и други задължения	14344	11511	24.61%	19.65%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	25 394	15 509	63.74%	34.78%
Общо пасиви	53 052	51 254	3.51%	72.67%
Общо собствен капитал и пасиви	73 008	71 232	2.49%	100.00%

Към 31.12.2023г. общо собственият капитал на групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ възлиза на 19 956 хил. лв. Отчита се спад в размер на 0.11% спрямо предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви са със спад от 22.62% и са в размер на 27 658 хил. лв. В основата на това намаление стои спада в дългосрочните заеми. Текущите пасиви се повишават с 63.74%, основно поради ръст в краткосрочните заеми и търговските и други задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие се увеличават с 3.51% до 53 052 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Приходи	1174	1416	-17.09%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1304	1794	-27.31%
Печалба от продажба на нетекущи активи	68	-	
Разходи за материали	-21	-16	31.25%
Разходи за външни услуги	-239	-190	25.79%
Разходи за персонала	-143	-145	-1.38%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-162	-43	276.74%
Други разходи	-414	-535	-22.62%
Резултат от оперативна дейност	1567	2281	-31.30%
Финансови приходи	73	-	
Финансови разходи	-1525	-1740	-12.36%
Финансови приходи/разходи нетно	-1452	-1740	-16.55%
Печалба / загуба за периода	115	541	-78.74%
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	115	541	-78.74%

Към края на четвъртото тримесечие на 2023г. групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ реализира приходи в размер на 1 174 хил. лв., спрямо 1 416 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Наблюдава се спад в промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти, но тя все пак остава положителна. Разходите за външни услуги нарастват, но като цяло оперативните разходи нямат значителни изменения. По-значим ръст има при разходите за амортизация и обезценка на нефинансови активи. Като цяло резултата от оперативната дейност е положителен в размер на 1 567 хил. лв. на фона на печалба в размер на 2 281 хил. лв. година по-рано. Дружеството има нетни финансови разходи към края на четвъртото тримесечие на 2023г. в размер на 1 452 хил. лв. Съответно, печалбата за периода от началото на годината и Общо всеобхватният доход в края на четвъртото тримесечие на 2023 г. е в размер на 115 хил. лв. при печалба от 541 хил. лв. година по-рано.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	0.4123	0.9040
Бърза ликвидност	0.0440	0.0149
Незабавна ликвидност	0.0260	0.0059

Абсолютна ликвидност

0.0260

0.0059

През анализирания период повечето от показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо стойностите от края на предходното тримесечие. Показателят за текуща ликвидност се влошава спрямо стойността към 30.09.2023г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3788	0.5018
Общ дълг/Активи	0.7267	0.7195
Общ дълг/Собствен капитал	2.6584	2.5655
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.6584	3.5655

Към 31.12.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене наблюдаваме при показателя Дългосрочен дълг/Активи.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

При регистрирането ѝ на 15.12.2017г. емисията облигации на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ е издадена като необезпечена и не е предвидено да има довереник на облигационерите по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

На 05.12.2023 г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми облигации с ISIN: BG2100024178, издадена от ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ, на което са взети решения за обезпечаване на облигационната емисия и се променя начина на изчисляване на коефициентите, които Емитентът се е задължил да спазва. Решено е за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно обезпечаване на публична емисия облигации, както и изискванията относно довереник на облигационерите. За довереник на облигационерите е избран лицензиран инвестиционен посредник АБВ Инвестиции ЕООД.

Съгласно решението на ОСО като обезпечение по облигационната емисия през месец Декември 2023г. бяха учредени съответните ипотеки в полза на Довереника на облигационерите върху приетите от облигационерите недвижими имоти, собственост на Емитента, подробно описани в Поканата за свикване на общото събрание на облигационерите на 05.12.2023 г. и съответните решения на проведеното тогава събрание.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните средства от облигационния заем, в размер на 20 млн. лева, са били използвани от Дружеството за неговата основна дейност – придобиване на недвижими имоти с цел подобряване на диверсификацията на портфейла си. Подробна информация за това може да бъде намерена в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационната емисия.

На 15.12.2017г. ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ е емитирало емисия обикновени, поименни, безналични, необезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации с присвоен ISIN код: BG2100024178, с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 лв., годишен лихвен процент 6.50%, с краен срок за погасяване (падеж) 15.12.2025 г. Облигационният заем е за срок от 8 /осем/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на: 15.06.2018 г.; 15.12.2018 г.; 15.06.2019 г.; 15.12.2019 г.; 15.06.2020 г.; 15.12.2020 г.; 15.06.2021 г.; 15.12.2021 г.; 15.06.2022 г.; 15.12.2022 г.; 15.06.2023 г.; 15.12.2023 г.; 15.06.2024 г.; 15.12.2024 г.; 15.06.2025 г.; 15.12.2025 г. Амортизацията на главницата се извършва на 10 равни вноски по 2 000 000 лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане, съответно на: 15.06.2021 г.; 15.12.2021 г.; 15.06.2022 г.; 15.12.2022 г.; 15.06.2023 г.; 15.12.2023 г.; 15.06.2024 г.; 15.12.2024 г.; 15.06.2025 г.; 15.12.2025 г. На 09.12.2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации с ISIN: BG2100024178, издадена от ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ, на което е взето решение за промяна на приложимия лихвен процент по облигациите, който след падежна дата 15.12.2020 г. се изменя на 4.50% годишно.

Към края на отчетния период Емитентът бе забавил изплащането на сумите с падеж 15.12.2023г. Към датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран 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 %.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.7266 (72.66%)**;

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (по консолидиран счетоводен баланс, изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2023г. стойността на показателя е **2.08**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.41**.

Съгласно предложението за записване на облигациите, ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, в срок от 30 работни дни емитентът ще предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

През отчетния период не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Дата: 28.03.2024 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров