



**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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 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 първото тримесечие на 2024г. 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 31.03.2024 г. активите на групата ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ са в размер на 73 182 хил. лв., съответно отбелязват ръст от 0.10% спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	<b>към 31.03.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	45318	61404	-26.20%	61.93%
Машини и съоръжения	1179	1198	-1.59%	1.61%
Репутация	32	32	0.00%	0.04%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>46 529</b>	<b>62 634</b>	<b>-25.71%</b>	<b>63.58%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други финансови вземания	387	417	-7.19%	0.53%

Предплащания и други активи	511	42	1116.67%	0.70%
Пари и парични еквиваленти	277	662	-58.16%	0.38%
Активи държани за продажба	25478	9352	172.43%	34.81%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>26 653</b>	<b>10 473</b>	<b>154.49%</b>	<b>36.42%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>73 182</b>	<b>73 107</b>	<b>0.10%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи намаляват с 25.71% през периода, като основно това се дължи на спада в инвестиционните имоти. Текущите активи бележат ръст от 154.49% спрямо 31.12.2023 г. За това допринася ръста в активите държани за продажба.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	1800	1800	0.00%	2.46%
Други резерви	10912	10912	0.00%	14.91%
Натрупана печалба/загуба	6936	7344	-5.56%	9.48%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>19 648</b>	<b>20 056</b>	<b>-2.03%</b>	<b>26.85%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	29879	27182	9.92%	40.83%
Отсрочени данъчни пасиви	470	470	0.00%	0.64%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>30 349</b>	<b>27 652</b>	<b>9.75%</b>	<b>41.47%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми	8203	11050	-25.76%	11.21%
Търговски и други задължения	14980	14347	4.41%	20.47%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>23 185</b>	<b>25 399</b>	<b>-8.72%</b>	<b>31.68%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>53 534</b>	<b>53 051</b>	<b>0.91%</b>	<b>73.15%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>73 182</b>	<b>73 107</b>	<b>0.10%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2024г. общо собственият капитал на групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ възлиза на 19 648 хил. лв. Отчита се спад в размер на 2.03% спрямо предходното тримесечие, който се дължи на реализираната загуба за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви са с ръст от 9.75% и са в размер на 30 349 хил. лв. В основата на това увеличение стои ръста в дългосрочните заеми. Текущите пасиви се понижават с 8.72% поради спад в краткосрочните заеми. Ръст има при търговските и други задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие се увеличават с 0.91% до 53 534 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи	98	143	-31.47%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	519	-100.00%
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	
Разходи за материали	-4	-4	0.00%
Разходи за външни услуги	-66	-50	32.00%
Разходи за персонала	-44	-37	18.92%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-19	-1	1800.00%
Други разходи	-110	-100	10.00%
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	47	-	
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>-50</b>	<b>470</b>	<b>-110.64%</b>
Финансови разходи	-358	-371	-3.50%
<b>Финансови приходи/разходи нетно</b>	<b>-358</b>	<b>-371</b>	<b>-3.50%</b>
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>	<b>-408</b>	<b>99</b>	<b>-512.12%</b>

Към края на първото тримесечие на 2024г. групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ реализира приходи в размер на 98 хил. лв., спрямо 143 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Не се регистрира промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, което от своя страна ограничава възможностите за печалба за периода. Разходите за външни услуги, персонал, амортизация и други нарастват. Съответно намалените приходи и увеличените оперативни разходи водят до негативен резултат. През периода от началото на годината оперативната дейност води до загуба в размер на 50 хил. лв. на фона на печалба в размер на 470 хил. лв. година по-рано. Дружеството има нетни финансови разходи към края на първото тримесечие на 2024г. в размер на 358 хил. лв. Съответно, загубата за периода от началото на годината към 31.03.2024 г. е в размер на 408 хил. лв. при печалба от 99 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	Q1 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	1.1496	0.4123
Бърза ликвидност	0.0507	0.0441
Незабавна ликвидност	0.0119	0.0261
Абсолютна ликвидност	0.0119	0.0261

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се подобряват спрямо стойностите от края на предходното тримесечие. Показателите за незабавна и абсолютна ликвидност се влошават спрямо стойността към 31.12.2023г.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4147	0.3782
Общ дълг/Активи	0.7315	0.7257
Общ дълг/Собствен капитал	2.7247	2.6451
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.7247	3.6451

Към 31.03.2024г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

## 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 ипотечи 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 датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички падежи 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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.7315 (**73.15%**);

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.85**;

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.14**.

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: 05.06.2024 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров