



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: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 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 второто 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 30.06.2024 г. активите на групата ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ са в размер на 73 966 хил. лв., съответно отбелязват ръст от 1.07% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2024	Q1 2024	Δ Q2 2024	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2024	към 30.06.2024 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	36694	45318	-19.03%	49.61%
Машини и съоръжения	1159	1179	-1.70%	1.57%
Репутация	32	32	0.00%	0.04%
Общо нетекущи активи	37 885	46 529	-18.58%	51.22%
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	352	387	-9.04%	0.48%

Предплащания и други активи	49	511	-90.41%	0.07%
Пари и парични еквиваленти	202	277	-27.08%	0.27%
Активи държани за продажба	35478	25478	39.25%	47.97%
Общо текущи активи	36 081	26 653	35.37%	48.78%
Общо активи	73 966	73 182	1.07%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 18.58% през периода, като основно това се дължи на спада в инвестиционните имоти. Текущите активи бележат ръст от 35.37% спрямо 31.03.2024 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	Q2 2024 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q1 2024	% от СК и пасивите към 30.06.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1800	1800	0.00%	2.43%
Други резерви	10912	10912	0.00%	14.75%
Натрупана печалба/загуба	7801	6936	12.47%	10.55%
Общо собствен капитал	20 513	19 648	4.40%	27.73%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	29871	29879	-0.03%	40.38%
Отсрочени данъчни пасиви	470	470	0.00%	0.64%
Общо нетекущи пасиви	30 341	30 349	-0.03%	41.02%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	6615	8203	-19.36%	8.94%
Търговски и други задължения	16495	14980	10.11%	22.30%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	23 112	23 185	-0.31%	31.25%
Общо пасиви	53 453	53 534	-0.15%	72.27%
Общо собствен капитал и пасиви	73 966	73 182	1.07%	100.00%

Към 30.06.2024г. общо собственият капитал на групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ възлиза на 20 513 хил. лв. Отчита се ръст в размер на 4.40% спрямо предходното тримесечие, който се дължи на реализираната печалба за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви са без съществена промяна и са в размер на 30 341 хил. лв. Лек спад отчитат дългосрочните заеми. Текущите пасиви се понижават с 0.31% поради спад в краткосрочните заеми. Ръст има при търговските и други задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие намаляват с 0.15% до 53 453 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2024 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q2 2023
Приходи	185	637	-70.96%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1376	520	164.62%
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	
Разходи за материали	-8	-8	0.00%
Разходи за външни услуги	-117	-105	11.43%
Разходи за персонала	-84	-74	13.51%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-39	-2	1850.00%
Други разходи	-216	-193	11.92%
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	47	-	
Резултат от оперативна дейност	1192	775	53.81%
Финансови разходи	-735	-736	-0.14%
Финансови приходи/разходи нетно	-735	-736	-0.14%
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	457	39	1071.79%
Нетна печалба / загуба за периода	457	39	1071.79%

Към края на второто тримесечие на 2024г. групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ реализира приходи в размер на 185 хил. лв., спрямо 637 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Отчита се по-голяма положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в сравнение със съпоставимия период на 2023г., което от своя страна се отразява положително върху печалбата за периода. Разходите за външни услуги, персонал, амортизация и други нарастват. През периода от началото на годината оперативната дейност води до печалба в размер на 1 192 хил. лв. на фона на печалба в размер на 775 хил. лв. година по-рано. Дружеството има нетни финансови разходи към края на второто тримесечие на 2024г. в размер на 735 хил. лв. Съответно, печалбата за периода от началото на годината към 30.06.2024 г. е в размер на 457 хил. лв. при печалба от 39 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	Q2 2024	Q1 2024
Текуща ликвидност	1.5611	1.1496
Бърза ликвидност	0.0261	0.0507
Незабавна ликвидност	0.0087	0.0119
Абсолютна ликвидност	0.0087	0.0119

През анализирания период повечето от показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо стойностите от края на предходното тримесечие. Показателят за текуща ликвидност се подобрява спрямо стойността към 31.03.2024г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2024	Q1 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4102	0.4147
Общ дълг/Активи	0.7227	0.7315
Общ дълг/Собствен капитал	2.6058	2.7247
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.6058	3.7247

Към 30.06.2024г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват 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 ипотeki 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 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 30.06.2024г. стойността на показателя е 0.7227 (**72.27%**);

-- 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 30.06.2024г. стойността на показателя е **1.44**;

-- 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 30.06.2024г. стойността на показателя е **1.56**.

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: 27.09.2024 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров