



**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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 третото 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 30.09.2024 г. активите на групата ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ са в размер на 73 772 хил. лв., съответно отбелязват спад от 0.26% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2024 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от активите към 30.09.2024 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	36781	36694	0.24%	49.86%
Машини и съоръжения	1140	1159	-1.64%	1.55%
Репутация	32	32	0.00%	0.04%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>37 953</b>	<b>37 885</b>	<b>0.18%</b>	<b>51.45%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други финансови вземания	19	352	-94.60%	0.03%

Предплащания и други активи	42	49	-14.29%	0.06%
Пари и парични еквиваленти	280	202	38.61%	0.38%
Активи държани за продажба	35478	35478	0.00%	48.09%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>35 819</b>	<b>36 081</b>	<b>-0.73%</b>	<b>48.55%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>73 772</b>	<b>73 966</b>	<b>-0.26%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи се увеличават с 0.18% през периода, като основно това се дължи на ръст в инвестиционните имоти. Текущите активи бележат спад от 0.73% спрямо 30.06.2024 г. За това допринася спада в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от СК и пасивите към 30.09.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	1800	1800	0.00%	2.44%
Други резерви	10912	10912	0.00%	14.79%
Натрупана печалба/загуба	7424	7801	-4.83%	10.06%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>20 136</b>	<b>20 513</b>	<b>-1.84%</b>	<b>27.29%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	27867	29871	-6.71%	37.77%
Отсрочени данъчни пасиви	470	470	0.00%	0.64%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>28 337</b>	<b>30 341</b>	<b>-6.60%</b>	<b>38.41%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми	5294	6615	-19.97%	7.18%
Търговски и други задължения	20003	16495	21.27%	27.11%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>25 299</b>	<b>23 112</b>	<b>9.46%</b>	<b>34.29%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>53 636</b>	<b>53 453</b>	<b>0.34%</b>	<b>72.71%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>73 772</b>	<b>73 966</b>	<b>-0.26%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2024г. общо собственият капитал на групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ възлиза на 20 136 хил. лв. Отчита се спад в размер на 1.84% спрямо предходното тримесечие, който се дължи на негативната промяна във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 6.6% и са в размер на 28 337 хил. лв. Спад отчитат дългосрочните заеми. Текущите пасиви се повишават с 9.46% поради ръст в търговските и други задължения, частично компенсирани от спад в краткосрочните заеми. Като цяло, пасивите през последното тримесечие се увеличават с 0.34% до 53 636 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2024 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q3 2023
Приходи	274	777	-64.74%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1463	1023	43.01%
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	
Разходи за материали	-12	-14	-14.29%
Разходи за външни услуги	-156	-155	0.65%
Разходи за персонала	-122	-108	12.96%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-58	-3	1833.33%
Други разходи	-329	-309	6.47%
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	47	-	
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>1155</b>	<b>1211</b>	<b>-4.62%</b>
Финансови приходи	-	73	-100.00%
Финансови разходи	-1075	-1147	-6.28%
<b>Финансови приходи/разходи нетно</b>	<b>-1075</b>	<b>-1074</b>	<b>0.09%</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>	<b>80</b>	<b>137</b>	<b>-41.61%</b>
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>	<b>80</b>	<b>137</b>	<b>-41.61%</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>80</b>	<b>137</b>	<b>-41.61%</b>

Към края на третото тримесечие на 2024г. групата на ПРЕМИЕР ФОНД АД СИЦ реализира приходи в размер на 274 хил. лв., спрямо 777 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, но не успява да компенсира напълно спадналите приходи. Оперативните разходи като цяло нарастват. През периода от началото на годината оперативната дейност води до печалба в размер на 1 155 хил. лв. на фона на печалба в размер на 1 211 хил. лв. година по-рано. Дружеството има нетни финансови разходи към края на третото тримесечие на 2024г. в размер на 1 075 хил. лв. Съответно, печалбата за периода от началото на годината към 30.09.2024 г. е в размер на 80 хил. лв. при печалба от 137 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	Q3 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	1.4158	1.5611
Бърза ликвидност	0.0135	0.0261
Незабавна ликвидност	0.0111	0.0087
Абсолютна ликвидност	0.0111	0.0087

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо стойностите от края на предходното тримесечие. Леко подобрение наблюдаваме при незабавната и абсолютната ликвидност.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2024	Q2 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3841	0.4102
Общ дълг/Активи	0.7271	0.7227
Общ дълг/Собствен капитал	2.6637	2.6058
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.6637	3.6058

Към 30.09.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобриение отчитаме при съотношението на дългосрочния дълг към активите.

## 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 края на отчетния период няма неплатени падежи суми. Към датата на настоящия доклад Емитентът е забавил плащането на 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 30.09.2024г. стойността на показателя е 0.7270 (**72.70%**);

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **1.11**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **1.42**.

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: 27.12.2024 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров