



**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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на групата ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ са в размер на 73 922 хил. лв., съответно отбелязват лек ръст от 0.12% спрямо края на предходното тримесечие.

| Активи                               | Q1 2025<br>‘000 лв. | Q4 2024<br>‘000 лв. | Δ Q1 2025<br>/ Q4 2024 | % от активите<br>към 31.03.2025 г. |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>               |                     |                     |                        |                                    |
| Инвестиционни имоти                  | 47010               | 47010               | 0.00%                  | 63.59%                             |
| Машини и съоръжения                  | 1101                | 1120                | -1.70%                 | 1.49%                              |
| Репутация                            | 32                  | 32                  | 0.00%                  | 0.04%                              |
| <b>Общо нетекущи активи</b>          | <b>48 143</b>       | <b>48 162</b>       | <b>-0.04%</b>          | <b>65.13%</b>                      |
| <b>Текущи активи</b>                 |                     |                     |                        |                                    |
| Търговски и други финансови вземания | 15                  | 21                  | -28.57%                | 0.02%                              |

|                             |               |               |              |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Предплащания и други активи | 27            | 9             | 200.00%      | 0.04%         |
| Пари и парични еквиваленти  | 258           | 166           | 55.42%       | 0.35%         |
| Активи държани за продажба  | 25479         | 25479         | 0.00%        | 34.47%        |
| <b>Общо текущи активи</b>   | <b>25 779</b> | <b>25 675</b> | <b>0.41%</b> | <b>34.87%</b> |

|                    |               |               |              |                |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Общо активи</b> | <b>73 922</b> | <b>73 837</b> | <b>0.12%</b> | <b>100.00%</b> |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|

Нетекущите активи намаляват с 0.04% през периода, като това се дължи на лек спад в машини и съоръжения. Текущите активи бележат ръст от 0.41% спрямо 31.12.2025 г. За това допринасят увеличените парични средства и предплащания и други активи.

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

| Собствен капитал и пасиви                 | Q1 2025<br>'000 лв. | Q4 2024<br>'000 лв. | Δ Q1 2025<br>/ Q4 2024 | % от СК и<br>пасивите към<br>31.03.2025 г. |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Собствен капитал</b>                   |                     |                     |                        |                                            |
| Акционерен капитал                        | 1800                | 1800                | 0.00%                  | 2.43%                                      |
| Други резерви                             | 10912               | 10912               | 0.00%                  | 14.76%                                     |
| Натрупана печалба/загуба                  | 7222                | 7631                | -5.36%                 | 9.77%                                      |
| <b>Общо собствен капитал</b>              | <b>19 934</b>       | <b>20 343</b>       | <b>-2.01%</b>          | <b>26.97%</b>                              |
| <b>Пасиви</b>                             |                     |                     |                        |                                            |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                    |                     |                     |                        |                                            |
| Дългосрочни заеми                         | 21575               | 21092               | 2.29%                  | 29.19%                                     |
| Отсрочени данъчни пасиви                  | 470                 | 470                 | 0.00%                  | 0.64%                                      |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>               | <b>22 045</b>       | <b>21 562</b>       | <b>2.24%</b>           | <b>29.82%</b>                              |
| <b>Текущи пасиви</b>                      |                     |                     |                        |                                            |
| Краткосрочни заеми                        | 7348                | 8788                | -16.39%                | 9.94%                                      |
| Търговски и други задължения              | 24593               | 23142               | 6.27%                  | 33.27%                                     |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 2                   | 2                   | 0.00%                  | 0.00%                                      |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                 | <b>31 943</b>       | <b>31 932</b>       | <b>0.03%</b>           | <b>43.21%</b>                              |
| <b>Общо пасиви</b>                        | <b>53 988</b>       | <b>53 494</b>       | <b>0.92%</b>           | <b>73.03%</b>                              |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>     | <b>73 922</b>       | <b>73 837</b>       | <b>0.12%</b>           | <b>100.00%</b>                             |

Към 31.03.2025г. общо собственият капитал на групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ възлиза на 19 934 хил. лв. Отчита се спад в размер на 2.01% спрямо предходното тримесечие, който се дължи на негативна промяна във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви се увеличават с 2.24% и са в размер на 22 045 хил. лв. Ръст отчитат отсрочените данъчни пасиви. Текущите пасиви се повишават с 0.03%. Увеличават се търговските и други задължения, но почти с аналогична сума спадат краткосрочните заеми. Като цяло, пасивите през последното тримесечие нарастват с 0.92% до 53 988 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| Приходи / Разходи                                        | Q1 2025<br>'000 лв. | Q1 2024<br>'000 лв. | Δ Q1 2025<br>/ Q1 2024 |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Приходи                                                  | 105                 | 98                  | 7.14%                  |
| Печалба от продажба на нетекущи активи                   | -                   | 48                  | -100.00%               |
| Разходи за материали                                     | -2                  | -4                  | -50.00%                |
| Разходи за външни услуги                                 | -54                 | -66                 | -18.18%                |
| Разходи за персонала                                     | -42                 | -44                 | -4.55%                 |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи | -19                 | -19                 | 0.00%                  |
| Други разходи                                            | -120                | -110                | 9.09%                  |
| Нетен ефект от очаквани кредитни загуби                  | -                   | 47                  | -100.00%               |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>                    | <b>-132</b>         | <b>-50</b>          | <b>164.00%</b>         |
| Финансови разходи                                        | -277                | -358                | -22.63%                |
| <b>Финансови приходи/разходи нетно</b>                   | <b>-277</b>         | <b>-358</b>         | <b>-22.63%</b>         |
| <b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>          | <b>-409</b>         | <b>-408</b>         | <b>0.25%</b>           |
| <b>Нетна печалба / загуба за периода</b>                 | <b>-409</b>         | <b>-408</b>         | <b>0.25%</b>           |

Към края на първото тримесечие на 2025г. групата на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ реализира приходи в размер на 105 хил. лв., спрямо 146 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Оперативните разходи като цяло леко спадат. През периода от началото на годината оперативната дейност води до загуба в размер на 132 хил. лв. на фона на загуба в размер на 50 хил. лв. година по-рано. Групата има нетни финансови разходи към края на първото тримесечие на 2025г. в размер на 277 хил. лв. Съответно, печалбата за периода от началото на годината към 31.03.2025 г. е в размер на 409 хил. лв. при съпоставима загуба от 408 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 2025 | Q4 2024 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност        | 0.8070  | 0.8041  |
| Бърза ликвидност         | 0.0094  | 0.0061  |
| Незабавна ликвидност     | 0.0081  | 0.0052  |
| Абсолютна ликвидност     | 0.0081  | 0.0052  |

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо стойностите от края на предходното тримесечие.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност                       | Q1 2025 | Q4 2024 |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи                 | 0.2982  | 0.2920  |
| Общ дълг/Активи                         | 0.7303  | 0.7245  |
| Общ дълг/Собствен капитал               | 2.7083  | 2.6296  |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 3.7083  | 3.6296  |

Към 31.03.2025г. 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 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.

На 31.01.2025г. бе проведено ОСО, на което се взе решение да отпаднат от обезпечението ПИ с идентификатор 87518.501.266, ведно с всички налични в него сгради. В изпълнение на решението на ОСО през м. февруари 2025 г. бе извършено заличаване на ипотеката върху посочените имоти.

## 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 всички падежирали суми по облигационната емисия са изплатени. Към датата на настоящия доклад Емитентът е забавил изплащането на падежиралите на 15.06.2025г. 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.7303 (**73.03%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.23<sup>1</sup>**;

-- 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 съотношението на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

---

<sup>1</sup> При този коефициент има техническа грешка, тъй като няма изрична клауза стойността му да се изчислява на 12-месечна база. На база данните от началото на годината стойността му по наши изчисления е -0.60.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.03.2025г. стойността на показателя е **0.80**.

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: 20.06.2025 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров