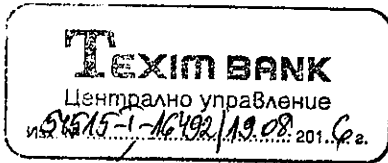


# TEXIM BANK

Централно управление



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеша” № 16,  
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО  
„Българска Фондова Борса-София” АД,  
ул. „Три уши” № 6,  
гр. София – 1301

Уважаеми Господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Недвижими имоти София” АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

19.08.2016 г.  
гр. София

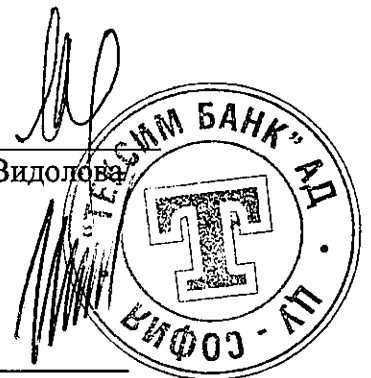
С Уважение:

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/Ив. Дончев/



# TEXIM BANK

Централно управление

**Доклад**  
на „Тексим Банк“ АД  
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите  
на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ  
ISIN код на емисията: BG2100012157  
Борсов код на емисията:RSSA  
Емитент: „Недвижими имоти София“ АДСИЦ  
Период: 01.04.2016 г.- 30.06.2016 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 „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ на 16.09.2015 г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2016 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: секюритизация на недвижими имоти.

### 1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Към 30.06.2016 г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ нарастват с близо 2% спрямо 31.03.2016 г.

Активи	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q2 2016/ Q1 2016	% от активите към 30.06.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	40664	40664	40664	0,00%	71,20%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>40 664</b>	<b>40 664</b>	<b>40 664</b>	<b>0,00%</b>	<b>71,20%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	15008	15250	15178	-1,59%	26,28%
Пари и парични еквиваленти	1441	138	144	944,20%	2,52%
<b>Текущи активи</b>	<b>16 449</b>	<b>15 388</b>	<b>15 322</b>	<b>6,89%</b>	<b>28,80%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>57 113</b>	<b>56 052</b>	<b>55 986</b>	<b>1,89%</b>	<b>100,00%</b>

Нетекущите активи остават без промяна спрямо 31.03.2016г., докато текущите отчитат ръст от 6,89 % основно по линия на „пари и парични еквиваленти“.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q2 2016/ Q1 2016	% от СК и Пасивите към 30.06.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	650	650	650	0,00%	
Други резерви	4732	4732	4732	0,00%	
Натрупана печалба (загуба)	1150	1150	-1966	0,00%	
Печалба (загуба) за текущата година	-682	-297	3116	129,63%	
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>5 850</b>	<b>6 235</b>	<b>6 532</b>	<b>-6,17%</b>	<b>10,24%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по банкови заеми	21830	22819	23300	-4,33%	38,22%
Облигационен Заем	17602	17602	17602	0,00%	30,82%
Други дългосрочни задължения	38	88		-56,82%	0,07%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>39 470</b>	<b>40 509</b>	<b>40 902</b>	<b>-2,56%</b>	<b>69,11%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	10681	7199	7254	48,37%	18,70%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	321	41	325	682,93%	0,56%
Задължения към доставчици и клиенти	448	665	448	-32,63%	0,78%
Задължения към персонала	3	3	3	0,00%	0,01%
Данъчни задължения	256	307	418	-16,61%	0,45%
Други краткосрочни задължения	84	1093	104	-92,31%	0,15%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>11 793</b>	<b>9 308</b>	<b>8 552</b>	<b>26,70%</b>	<b>20,65%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>51 263</b>	<b>49 817</b>	<b>49 454</b>	<b>2,90%</b>	<b>89,76%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>57 113</b>	<b>56 052</b>	<b>55 986</b>	<b>1,89%</b>	<b>100,00%</b>

Към 30.06.2016 г. собствения капитал и пасивите на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ се увеличават с близо 2 % спрямо 31.03.2016 г.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 2,56 % основно по линия на "други дългосрочни задължения", а текущите се повишават с близо 27%, основно по линия на „краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми“ и „краткосрочни задължения по облигационен заем“. През второто тримесечие на 2016 г. собствения капитал на Дружеството бележи спад от над 6% поради ръст в реализираната загуба през текущата година.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2016	Q2 2015	Q1 2016	Q1 2015	30.6.2016/ 30.6.2015
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	878	126	439	86	596,83%
Разходи за външни услуги	-120	-64	-67	-8	87,50%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-8	0	-2	0	***
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-29	-81	-2	-52	-64,20%
Разходи за възнаграждения	-12	-23	-6	-6	-47,83%
Други разходи	-2	0			***
Разходи за осигуровки	-3	-2	-1	-1	50,00%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>704</b>	<b>-44</b>	<b>361</b>	<b>19</b>	<b>***</b>
Финансови приходи/разходи - нетно	-1386	-907	-658	-433	52,81%
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>-682</b>	<b>-951</b>	<b>297</b>	<b>-414</b>	<b>-28,29%</b>
Разходи/Приходи от данъци върху дохода					
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-682</b>	<b>-951</b>	<b>297</b>	<b>-414</b>	<b>-28,29%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-682</b>	<b>-951</b>	<b>297</b>	<b>-414</b>	<b>-28,29%</b>

Към края на второто тримесечие на 2016 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 704 хил.лв., спрямо загуба от 44 хил.лв. към 30.06.2015г. Това става възможно благодарение на сериозен ръст в приходите от продажби (596,83%), наред със спад в някой от перата на разходната част. Наблюдава се ръст на финансовите разходи с близо 53%, като в крайна сметка Дружеството реализира загуба за периода в размер на 682 хил.лв. спрямо загуба от 951 хил.лв. през съпоставимия период.

### 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 2016	Q1 2016	Q4 2015
Текуща ликвидност	1,3948	1,6532	1,7916
Бърза ликвидност	1,3948	1,6532	1,7916
Незабавна ликвидност	0,1222	0,0148	0,0168

През второто тримесечие на 2016 г. текуща и бърза ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо 31.03.2016 г., докато незабавната ликвидност се подобрява.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на дружеството и възможностите ѝ да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015
Дългосрочен дълг/Активи	0,6911	0,7227	0,7306
Общ дълг/Активи	0,8976	0,8888	0,8833
Общ дълг/Собствен капитал	8,7629	7,9899	7,5710
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	9,7629	8,9899	8,5710

Към 30.06.2016 г. съотношението дългосрочен дълг/активи се подобрява, а всички останали разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.03.2016 г.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Недвижими имоти София“ АД СИЦ е сключило застраховка при ЗПАД „Армеец“ в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата, набрани от първичното частно пласиране, са използвани за придобиване на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход и/или със средносрочна инвестиционна цел.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 6.3% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 7 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Всички дължими до момента лихвени плащания по емисията са изплатени.

## 4 Финансови показатели.

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

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 0.97 .Към 30.06.2016 г. стойността на показателя е 0.90.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 30.06.2016 г. стойността на показателя е 0,50.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 30.06.2016 г. стойността на показателя е 1.39.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

**5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.2 от ЗППЦК

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/Ив. Дончев/

