

ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща” № 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!

22.02.2017 г.
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/



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: 01.10.2016 г.- 31.12.2016 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК), 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 четвъртото тримесечие на 2016г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: секюритизация на недвижими имоти.

1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Към 31.12.2016 г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат ръст с близо 8 % спрямо 30.09.2016 г.

Активи	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q4 2016/ Q3 2016	% от активите към 31.12.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	53778	40664	40664	32,25%	90,16%
Нетекущи активи	53 778	40 664	40 664	32,25%	90,16%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	4306	13630	15008	-68,41%	7,22%
Пари и парични еквиваленти	1563	982	1441	59,16%	2,62%
Текущи активи	5 869	14 612	16 449	-59,83%	9,84%
Общо активи	59 647	55 276	57 113	7,91%	100,00%

Нетекущите активи отчитат ръст с 32,25% спрямо 30.09.2016г., докато текущите спадат с близо 60% основно по линия на „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q4 2016/ Q3 2016	% от СК и Пасивите към 31.12.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	650	650	650	0,00%	1,09%
Други резерви	4732	4732	4732	0,00%	7,93%
Натрупана печалба (загуба)	1150	1150	1150	0,00%	1,93%
Печалба (загуба) за текущата година	1543	-1008	-682	****	2,59%
Общо собствен капитал	8 075	5 524	5 850	46,18%	13,54%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по банкови заеми	18994	21627	21830	-12,17%	31,84%
Облигационен Заем	17602	17602	17602	0,00%	29,51%
Други дългосрочни задължения		10	38		
Нетекущи пасиви	36 596	39 239	39 470	-6,74%	61,35%
Текущи					
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	11731	10026	10681	17,01%	19,67%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	322	43	321	648,84%	0,54%
Задължения към доставчици и клиенти	1126	334	448	237,13%	1,89%
Задължения към персонала	1	2	3	-50,00%	0,00%
Данъчни задължения	209	24	256	770,83%	0,35%
Други краткосрочни задължения	1587	84	84	1789,29%	2,66%
Текущи пасиви	14 976	10 513	11 793	42,45%	25,11%
Общо пасиви	51 572	49 752	51 263	3,66%	86,46%
Общо собствен капитал и пасиви	59 647	55 276	57 113	7,91%	100,00%

Към 31.12.2016г. собствения капитал и пасивите на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ отчитат ръст от 7,91% спрямо 30.09.2016 г. Благодарение на реализирана текуща печалба от 1 543 хил. лв. през четвъртото тримесечие на 2016г. собствения капитал на Дружеството бележи ръст от 46,18% спрямо предходното тримесечие на 2016 година.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 6,74% основно по линия на "задължения по банкови заеми". Текущите отчитат ръст с 42,45%, основно по линия на „задължения към доставчици и клиенти“ и „други краткосрочни задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q3 2015	31.12.2016/ 31.12.2015
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Нетна печалба от промени в справедливата стойност от инвестиционни имоти	3185	5237			-39,18%
Приходи от продажби	1752	2736	1317	2036	-35,96%
Други приходи	125		63	0	
Приходи от дейността	5062	7973	1380	2036	-36,51%
Разходи за външни услуги	-192	-207	-152	-144	-7,25%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-14		-11	0	***
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-397	-382	-117	-96	3,93%
Разходи за възнаграждения	-22	-36	-17	-30	-38,89%
Балансова стойност на продадени активи		-1806	0	-1806	***
Други разходи	-2	-28	-2	-29	-92,86%
Разходи за осигуровки	-3	-4	-4	-3	-25,00%
Печалба от оперативна дейност	4 432	5 510	1 077	-72	-19,56%
Финансови приходи/разходи - нетно	-2889	-2394	-2085	-1489	20,68%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1 543	3 116	-1 008	-1 561	-50,48%
Разходи/Приходи от данъци върху дохода					
Печалба/(Загуба) за периода	1 543	3 116	-1 008	-1 561	-50,48%
Общо всеобхватен доход за периода	1 543	3 116	-1 008	-1 561	-50,48%

Към края на четвъртото тримесечие на 2016г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 4 432 хил.лв., спрямо печалба в размер на 5 510 хил.лв. към 31.12.2015г.

Наблюдава се ръст на финансовите разходи с 20,68%, който съчетан с по-ниската оперативна печалба води дружеството до реализиран финансов резултат за периода в размер на 1 543 хил.лв., спад от над 50% спрямо съпоставимия период на 2015г.

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	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Текуща ликвидност	0,3919	1,3899	1,3948	1,6532
Бърза ликвидност	0,3919	1,3899	1,3948	1,6532
Незабавна ликвидност	0,1044	0,0934	0,1222	0,0148

През четвъртото тримесечие на 2016г. показатели текуща и бърза ликвидност на емитента бележат влошаване, а незабавната ликвидност отчита подобрене спрямо 30.09.2016г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0,6135	0,7099	0,6911	0,7227
Общ дълг/Активи	0,8646	0,9001	0,8976	0,8888
Общ дълг/Собствен капитал	6,3866	9,0065	8,7629	7,9899
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7,3866	10,0065	9,7629	8,9899

Към 31.12.2016г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2016г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Недвижими имоти София“ АДСИЦ 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.

На проведено на 28.11.2016г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) са взети следните решения:

- За обезпечаване на всички задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации (в това число задълженията на емитента към облигационерите и към Банката – довереник на облигационерите), да бъдат учредени от емитента - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, в полза на Банката - Довереник по емисия облигации с ISIN: BG2100012157 нови обезпечения, надлежно описани в поканата за провеждане на ОСО, обявена в Търговския регистър с акт на вписване 20161117075849 /17.11.2016 г.

- Общото събрание на облигационерите дава съгласие, след учредяване на обезпеченията съобразно Решението на Общото събрание на облигационерите по т. по-горе и предоставяне на Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенция по вписванията, от които е видно, че Банката – Довереник на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код: BG2100012157 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Банката – Довереник по облигационната емисия), да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД (в качеството на Банка – Довереник).

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, емитента е вписал в полза на „Тексим Банк“ АД всички недвижими имоти предоставените като обезпечение по решение на ОСО от 28.11.2016г. и застраховката „Разни финансови загуби“ е прекратена.

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 31.12.2016г. стойността на показателя е 0.86.

-- 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 31.12.2016г. стойността на показателя е 1.55.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 31.12.2016г. стойността на показателя е 0.39.

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.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада и наличната в „Тексим Банк” АД информация, може да бъде направен обоснован извод, че към 31.12.2016г., „Недвижими имоти София“ АДСИЦ изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

Изпълнителен Директор:


/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:


/Ив. Дончев/

