

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!

18.08.2017 г.
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: 
/Ив. Дончев/



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: 01.04.2017 г.- 30.06.2017 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 2017г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: секюритизация на недвижими имоти.

1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Към 30.06.2017 г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат ръст с 12,37% спрямо 31.03.2017 г.

Активи	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q2 2017/	% от активите към 30.06.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв	Q1 2017	
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	53343	53343	53778	0.00%	84.71%
Нетекущи активи	53 343	53 343	53 778	0.00%	84.71%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	9597	2634	4306	264.35%	15,24%
Пари и парични еквиваленти	34	67	1563	-49.25%	0.05%
Текущи активи	9631	2 701	5 869	256.57%	15.29%
Общо активи	62974	56 044	59 647	12.37%	100.00%

Текущите активи отчитат увеличение с 256.57%, което се дължи основно на „търговски и други вземания“, докато при нетекущите не се наблюдава изменение спрямо края на март 2017г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q2 2017/ Q1 2017	% от СК и Пасивите към 30.06.2017 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	650	650	650	0.00%	1.03%
Други резерви	4732	4732	4732	0.00%	7.51%
Натрупана печалба (загуба)	2693	2693	1150	0.00%	4.28%
Печалба (загуба) за текущата година	-299	-118	1543	153.39%	****
Общо собствен капитал	7 776	7 957	8 075	-2.27%	12.35%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по банкови заеми	13436	16795	18994	-20.00%	21.34%
Облигационен Заем	17602	17602	17602	0.00%	27.95%
Нетекущи пасиви	31 038	34 397	36 596	-9.77%	49.29%
Текущи					
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	16348	13154	11731	24.28%	25.96 %
Краткосрочни задължения по облигационен заем	322	46	322	600.00%	0.51%
Задължения към доставчици и клиенти	7181	291	1126	2367.70%	11.40%
Задължения към персонала	2	2	1	0.00%	0.00%
Данъчни задължения	127	197	209	-35.53%	0.20%
Други краткосрочни задължения	180		1587	****	0.29%
Текущи пасиви	24 160	13 690	14 976	76.48%	38.37%
Общо пасиви	55 198	48 087	51 572	14.79%	87.65%
Общо собствен капитал и пасиви	62 974	56 044	59 647	12.37%	100.00%

Към 30.06.2017г. собствения капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита спад от 2,27% спрямо 31.03.2017г. Причината за това е ръст в загубата за текущата година.

Пасивите отбелязват прираст с 14.79% спрямо предходното тримесечие. Нетекущите пасиви спадат с 9,77% основно по линия на "задължения по банкови заеми". Текущите пасиви се увеличават със 76,48% спрямо изминалия период основно по линия на „задължения към доставчици и клиенти“ и „краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2017	Q2 2016	Q1 2017	Q1 2016	30.06.2017 /
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.06.2016
Приходи от продажби	1399	878	980	439	59.34%
Други приходи	145				****
Приходи от дейността	1544	878	980	439	75.85%
Разходи за външни услуги	-52	-120	-33	-67	-56.67%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-9	-8	-3	-2	12.50%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-113	-29	-16	-2	289.66%
Разходи за възнаграждения	-9	-12	-5	-6	-25.00%
Балансова стойност на продадени активи	-435		-435		****
Други разходи	-7	-2	-7		250.00%
Разходи за осигуровки	-1	-3		-1	-66.67%
Печалба от оперативна дейност	918	704	481	361	30.40%
Финансови приходи/разходи - нетно	-1217	-1386	-599	-658	-12.19%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-299	-682	-118	-297	-56.16%
Печалба/ (Загуба) за периода	-299	-682	-118	-297	-56.16%
Общо всеобхватен доход за периода	-299	-682	-118	-297	-56.16%

Към края на второто тримесечие на 2017г. благодарение на увеличението в приходите от продажби, „Недвижими имоти София“ АД СИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 918 хил. лв., спрямо печалба в размер на 704 хил. лв. към 30.06.2016г.

Наблюдава се спад на финансовите разходи с 12,19%. Реализираната загуба за периода е в размер на 299 хил. лв., която е с 56,16% по-малка от същия период на изминалата година.

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	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q3'2016
Текуща ликвидност	0.3986	0.1973	0.3919	1.3899
Бърза ликвидност	0.3986	0.1973	0.3919	1.3899
Незабавна ликвидност	0.0014	0.0049	0.1044	0.0934

През второто тримесечие на 2017г. само показателят за незабавна ликвидност се влошава спрямо първото тримесечие на годината.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q3'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0.4929	0.6137	0.6135	0.7099
Общ дълг/Активи	0.8765	0.8580	0.8646	0.9001
Общ дълг/Собствен капитал	7.0985	6.0434	6.3866	9.0065
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.0985	7.0434	7.3866	10.0065

Към 30.06.2017г. единствено показателят дългосрочен дълг/активи бележи положителна промяна, докато останалите показатели за платежоспособност бележат влошаване.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

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

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 30.06.2017г. стойността на показателя е 0.877.

-- 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 30.06.2017г. стойността на показателя е 0.75.

-- 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 30.06.2017г. стойността на показателя е 0.399.

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. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор:


/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:


/Ив. Дончев/

