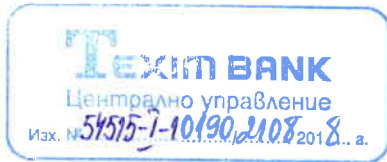


ТЕКСИМ БАНК

Централно управление



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

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

Уважаеми дами и 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!

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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 2018г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: секюритизация на недвижими имоти.

1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Към 30.06.2018г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от 0,37% спрямо 31.03.2018г.

Активи	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/ Q1 2018	% от активите към 30.06.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	59215	59215	59215	0.00%	96.72%
Нетекущи активи	59 215	59 215	59 215	0.00%	96.72%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	1613	1609	1608	0.25%	2.63%
Пари и парични еквиваленти	393	626	797	-37.22%	0.64%
Текущи активи	2 006	2 235	2 405	-10.25%	3.28%
Общо активи	61 221	61 450	61 620	-0.37%	100.00%

Текущите активи отчитат намаление с 10.25%, което се дължи основно на спад в „пари и парични еквиваленти“, докато нетекущите остават без промяна спрямо март 2018г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от СК и Пасивите КЪМ 30.06.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	650	650	650	0.00%	1.06%
Други резерви	4732	4732	4732	0.00%	7.73%
Натрупана печалба (загуба)	3742	3742	2693	0.00%	6.11%
Печалба (загуба) за текущата година	32	47	1048	-31.91%	0.05%
Общо собствен капитал	9 156	9 171	9 123	-0.16%	14.96%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по банков заеми	14735	15057	15378	-2.14%	24.07%
Облигационен Заем	13690	13690	15647	0.00%	22.36%
Нетекущи пасиви	28 425	28 747	31 025	-1.12%	46.43%
Текущи					
Краткосрочна част на дългосрочни банков заеми	18582	18505	18431	0.42%	30.35%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	4234	4234	2278	0.00%	6.92%
Задължения към доставчици и клиенти	685	664	631	3.16%	1.12%
Задължения към персонала	2	2	2	0.00%	0.00%
Данъчни задължения	128	118	119	8.47%	0.21%
Други краткосрочни задължения	9	9	11	0.00%	0.01%
Текущи пасиви	23 640	23 532	21 472	0.46%	38.61%
Общо пасиви	52 065	52 279	52 497	-0.41%	85.04%
Общо собствен капитал и пасиви	61 221	61 450	61 620	-0.37%	100.00%

Към 30.06.2018г. собствения капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита минимален спад от 0,16% спрямо 31.03.2018г., поради реализирана по-ниска печалба за текущата година.

Пасивите отбелязват спад от 0,41% спрямо предходното тримесечие на 2018г. Нетекущите пасиви намалят с 1,12% основно по линия на "задължения по банков заеми". Текущите пасиви нарастват с 0,46% спрямо изминалия тримесечен период основно по линия на „краткосрочна част на дългосрочни банков заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	Q1 2018	Q1 2017	30.06.2018/ 30.06.2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	773	1399	387	980	-44.75%
Други приходи	47	145			-67.59%
Приходи от дейността	820	1544	387	980	-46.89%
Разходи за външни услуги	-31	-52	-25	-33	-40.38%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-12	-9	-5	-3	33.33%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-90	-113	-15	-16	-20.35%
Разходи за възнаграждения	-9	-9	-4	-5	0.00%
Балансова стойност на продадени активи	0	-435		-435	
Други разходи	-1	-7		-7	-85.71%
Разходи за осигуровки	-1	-1	-1		0.00%
Печалба от оперативна дейност	676	918	337	481	-26.36%
Финансови приходи/разходи - нетно	-644	-1217	-290	-599	-47.08%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	32	-299	47	-118	****
Печалба/(Загуба) за периода	32	-299	47	-118	****
Общо всеобхватен доход за периода	32	-299	47	-118	****

Към края на второто тримесечие дружеството реализира печалба от оперативна дейност в размер на 676 хил. лв. представляваща спад от 26,36% спрямо второто тримесечие на 2017г.

Наблюдава се спад на финансовите разходи с 47,08% и в крайна сметка емитента реализира печалба от 32 хил. лв. през второто тримесечие на 2018г. спрямо реализираната загуба от 299 хил. лв. през 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	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Текуща ликвидност	0.0849	0.0950	0.1120	0.1566
Бърза ликвидност	0.0849	0.0950	0.1120	0.1566
Незабавна ликвидност	0.0166	0.0266	0.0371	0.0674

През второто тримесечие на 2018г. всички показатели за ликвидност бележат влошаване спрямо първото тримесечие на 2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.4643	0.4678	0.5035	0.5204
Общ дълг/Активи	0.8504	0.8508	0.8519	0.8659
Общ дълг/Собствен капитал	5.6864	5.7005	5.7544	6.4547
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.6864	6.7005	6.7544	7.4547

Към 30.06.2018г. всички показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо март 2018г.

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 28.11.2016 г. 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).

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 30.06.2018г. стойността на показателя е 0.85.

-- 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 30.06.2018г. стойността на показателя е 1,05.

-- 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 30.06.2018г. стойността на показателя е 0.08.

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/

