

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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 четвъртото 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 31.12.2018г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от 10,29% спрямо 30.09.2018г.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/ Q3 2018	% от активите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	38696	59725	59215	-35.21%	70.81%
Нетекущи активи	38 696	59 725	59 215	-35.21%	70.81%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	15796	1047	1613	1408.69%	28.91%
Пари и парични еквиваленти	152	141	393	7.80%	0.28%
Текущи активи	15 948	1 188	2 006	1242.42%	29.19%
Общо активи	54 644	60 913	61 221	-10.29%	100.00%

Текущите активи отчитат сериозен ръст от 14 760 хил. лв., който се дължи основно на голямо увеличение в „търговски и др вземания“, докато нетекущите се понижават с 35,21% спрямо септември 2018г., поради спад в инвестиционни имоти.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от СК и Пасивите към 31.12.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	650	650	650	0.00%	1.19%
Други резерви	4732	4732	4732	0.00%	8.66%
Натрупана печалба (загуба)	3742	3742	3742	0.00%	6.85%
Печалба (загуба) за текущата година	513	-1	32	****	0.94%
Общо собствен капитал	9 637	9 123	9 156	5.63%	17.64%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по банков заеми	20998	14411	14735	45.71%	38.43%
Облигационен Заем	11735	11735	13690	0.00%	21.48%
Нетекущи пасиви	32 733	26 146	28 425	25.19%	59.90%
Текущи					
Краткосрочна част на дългосрочни банков заеми	3741	18611	18582	-79.90%	6.85%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	4197	6190	4234	-32.20%	7.68%
Задължения към доставчици и клиенти	1041	703	685	48.08%	1.91%
Задължения към персонала	2	2	2	0.00%	0.00%
Данъчни задължения	3234	129	128	2406.98%	5.92%
Други краткосрочни задължения	59	9	9	555.56%	0.11%
Текущи пасиви	12 274	25 644	23 640	-52.14%	22.46%
Общо пасиви	45 007	51 790	52 065	-13.10%	82.36%
Общо собствен капитал и пасиви	54 644	60 913	61 221	-10.29%	100.00%

Към 31.12.2018г. собствения капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита ръст от 5,63% спрямо 30.09.2018г., поради реализирана текуща печалба през годината.

Пасивите отбелязват спад от 13,10% спрямо предходното тримесечие на 2018г. Нетекущите пасиви нарастват с 25,19% основно по линия на „задължения по банков заеми“. Текущите пасиви намалят с над 50,00% спрямо изминалия тримесечен период основно по линия на „краткосрочна част на дългосрочни банков заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	31.12.2018/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.12.2017
Нетна печалба от промени в справедливата стойност от инвестиционни имоти	842	2261			-62.76%
Приходи от продажби	24418	8029	1160	7644	204.12%

Други приходи	93	603	93	558	-84.58%
Приходи от дейността	25353	10893	1253	8202	132.75%
Разходи за външни услуги	-75	-129	-41	-124	-41.86%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-21	-16	-17	-13	31.25%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-385	-438	-175	-131	-12.10%
Разходи за възнаграждения	-18	-19	-14	-14	-5.26%
Балансова стойност на продадени активи	-21873	-6527	0	-6527	235.12%
Други разходи	-9	-84	-1	-80	-89.29%
Разходи за осигуровки	-2	-2	-1	-1	0.00%
Печалба от оперативна дейност	2 970	3 678	1 004	1 312	-19.25%
Финансови приходи/разходи - нетно	-2457	-2630	-1005	-1310	-6.58%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	513	1 048	-1	2	-51.05%
Разходи/Приходи от данъци върху дохода					
Печалба/(Загуба) за периода	513	1 048	-1	2	-51.05%
Общо всеобхватен доход за периода	513	1 048	-1	2	-51.05%

Към края на 2018г. дружеството реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 970 хил. лв., с което е реализиран спад от 19,25% спрямо края на 2017г.

Наблюдава се спад на финансовите разходи с 6,58%, като в крайна сметка емитента реализира по-ниска печалба през 2018г. (513 хил. лв.) спрямо реализирана такава от 1 048 хил. лв. през същия период на 2017г.

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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	1.2993	0.0463	0.0849	0.0950
Бърза ликвидност	1.2993	0.0463	0.0849	0.0950
Незабавна ликвидност	0.0124	0.0055	0.0166	0.0266

През четвъртото тримесечие на 2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрение спрямо третото тримесечие на 2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.5990	0.4292	0.4643	0.4678
Общ дълг/Активи	0.8236	0.8502	0.8504	0.8508
Общ дълг/Собствен капитал	4.6702	5.6769	5.6864	5.7005
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.6702	6.6769	6.6864	6.7005

Към 31.12.2018г. съотношението „дългосрочен дълг/активи“ се влошава, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо септември 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 предоставени 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 (АСТ/АСТ). Към датата на изготвяне на настоящия доклад емитентът е извършил всички дължими лихвени плащания.

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 31.12.2018г. стойността на показателя е 0.82.

- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1,21.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1,30.

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/

