

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!

Варна,
29.11.2019г.

С уважение:

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/



The image shows two large, overlapping handwritten signatures in blue ink. To the right of the signatures is a blue ink stamp. The stamp is oval-shaped and contains the text "ABV INVESTMENTS" in a stylized font, with "ЕООД" above it and "ВАРНА" below it. There are also small stars on either side of the company name.

Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му 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: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 15.03.2019г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2019г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва дейността си: секюритизация на недвижими имоти.

1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Към 30.09.2019г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от 1% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019	% от
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2019	активите към 30.09.2019 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	39060	39060	0.00%	75.88%
Нетекущи активи	39 060	39 060	0.00%	75.88%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	12306	12852	-4.25%	23.91%
Пари и парични еквиваленти	109	121	-9.92%	0.21%
Текущи активи	12 415	12 973	-4.30%	24.12%
Общо активи	51 475	52 033	-1.07%	100.00%

Текущите активи отчитат спад от 4.3%, който се дължи основно на намаление в перо „търговски и други вземания“. Нетекущите активи запазват стойността си от юни 2019г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019 / Q2 2019	% от СК и Пасивите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.26%
Резерви	4732	4732	0.00%	9.19%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	4446	4446	0.00%	8.64%
Текуща печалба/ (загуба)	244	313	-22.04%	0.47%
Общо собствен капитал	10072	10141	-0.68%	19.57%
Пасиви				
Нетекучи				
Задължения по банкови заеми	20258	20503	-1.19%	39.36%
Задължения по облигационен заем	7823	9779	-20.00%	15.20%
Нетекучи пасиви	28081	30282	-7.27%	54.55%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	3869	3862	0.18%	7.52%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	8109	6153	31.79%	15.75%
Задължения към доставчици и клиенти	1112	1092	1.83%	2.16%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	2	2	0.00%	0.00%
Данъчни задължения	13	284	-95.42%	0.03%
Други краткосрочни задължения	217	217	0.00%	0.42%
Текущи пасиви	13 322	11 610	14.75%	25.88%
Общо пасиви	41 403	41 892	-1.17%	80.43%
Общо собствен капитал и пасиви	51 475	52 033	-1.07%	100.00%

Към 30.09.2019г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита лек спад от 0.68% спрямо 30.06.2019г. поради спад в реализираната текуща печалба през периода.

Пасивите отбелязват спад от 1.17% спрямо предходното тримесечие. Нетекучите пасиви намаляват с над 7%, докато текущите пасиви нарастват с близо 15%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	Δ 30.09.2019 / 30.09.2018
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	688	1160	-40.69%
Други приходи	470	93	405.38%

Приходи от дейността	1158	1253	-7.58%
Разходи за външни услуги	-81	-41	97.56%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-17	-17	0.00%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-101	-175	-42.29%
Разходи за възнаграждения	-16	-14	14.29%
Други разходи	-8	-1	700.00%
Разходи за осигуровки	-3	-1	200.00%
Разходи за дейността	-226	-249	-9.24%
Резултат от дейността	932	1 004	-7.17%
Финансови приходи/разходи - нетно	-688	-1005	-31.54%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	244	-1	
Разходи/Приходи от данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	244	-1	
Общо всеобхватен доход за периода	244	-1	

През третото тримесечие на 2019г. дружеството отбелязва спад от над 40% в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година, докато перо „Други приходи“ отбелязва ръст. Спад има и като цяло в разходите за дейността. Наблюдава се спад и на нетните финансови разходи с близо 32%. Въпреки спада в приходите, в резултат на пониските разходи финансовият резултат за периода е печалба в размер на 244 хил. лв., на фона на хиляда лева загуба през съпоставимия период на 2018г.

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	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Текуща ликвидност	0.9319	1.1174	1.1377	1.2981
Бърза ликвидност	0.9319	1.1174	1.1377	1.2981
Незабавна ликвидност	0.0082	0.0104	0.0001	0.0124

През третото тримесечие на 2019г. стойностите на разглежданите показатели за ликвидност на емитента бележи леко влошаване спрямо второто тримесечие на 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.5455	0.5820	0.5547	0.5952
Общ дълг/Активи	0.8043	0.8051	0.8098	0.8184
Общ дълг/Собствен капитал	4.1107	4.1310	4.2569	4.5070

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.1107	5.1310	5.2569	5.5070
---	--------	--------	--------	--------

Към 30.09.2019г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента не бележат съществени изменения спрямо предходното тримесечие. Забелязва се леко подобрение.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

Съгласно Предложението за частно пласиране на облигационната емисия на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ вземанията по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем първоначално са били обезпечени със застраховка „Разни финансови загуби“, съгласно издадена от ЗАД „Армеец“ Застрахователна полица № 15 100 1404 0000484493 от 12.09.2015г.

На 28.11.2016г. от Общото събрание на облигационерите е взело решение за замяна на обезпечението по емисията корпоративни облигации. В изпълнение на решенията на ОСО от 28.11.2016г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е учредило като обезпечение по емисията облигации с ISIN: BG2100012157 първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти:

1) Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност Захарна фабрика, с площ (с площ по актуална скица, съгласно новата кадастрална карта на р-н Илинден, влязла в сила след сделката за прехвърляне на собствеността) от 9428 кв. м., при съседни: 68134.1200.405, 68134.1201.1046, 68134.1200.265, 68134.1200.370, който имот съгласно доказателствен акт за собственост представлява Поземлен имот с планоснимачен номер 333, попадащ в УПИ II (втори) - за паметник на културата комплекс „Захарна фабрика“ (идентичен с поземлен имот № 799 /седемстотин деветдесет и девет/ в УПИ II (втори) - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 9 291 кв.м.; и

2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210, попадащ в УПИ II - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, с обща площ от 5725 кв.м. (съгласно стар акт за собственост) и обща площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта 5694 кв.м., при съседни: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който незастроена площ 3664 кв.м. и застроена площ от 2061 кв.м., *заедно* с построената в имота - СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща: 1. Склад трисилозен №3 със застроена площ от 680 кв. м.; 2. Склад №4 със застроена площ 900 кв.м.; 3. СКЛАД Холандски тип със застроена площ от 300 кв. м.; 4. ТРАФОПОСТ със застроена от 32 кв.м.; 5. ГАРАЖНА КЛЕТКА със застроена площ от 24 кв.м.; 6. РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА със застроена площ от 30 кв.м.; 7. ПОРТИЕРНА С КАНТАР със застроена площ от 10 кв.м.; 8. ПРИСТРОЙКА със застроена площ от 85 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот; и

3) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116, съставляващ имот планоснимачен номер № 103, попадащ в УПИ II - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 кв. м., а съгласно скица с площ по графични данни от 12 979 кв.м., като поземлен имот съгласно решение на СГС от 09.01.2012г. попада в границите на имот № 103 и е с площ 9 291 кв. м. (площ съгласно актуална скица по новата кадастрална карта на р-н Илинден 12991 кв. м.), при граници на имот, а по нотариален акт: юг- ЕООД „Зърнени храни“, север - жп. Коловози, Зах.Фабрика, изток - улица, запад - автобаза, *заедно* с построените в този имот Масивна сграда за склад, със застроена площ от 1 200 кв.м и Масивна сграда за склад със застроена площ от 7 176 кв.м., от която сграда 2/3 /две трети/ е на два етажа, 1/3 /една трета/ на три етажа, ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

След учредяване на ипотеката върху посочените имоти „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е прекратило застраховката „Разни финансови загуби“ в ЗАД „Армеец“.

Във връзка с решението на ОСО от 15.03.2019г за промяна на Довереника на облигационерите е извършено отбелязване на промяната в Агенция по вписванията, Служба по вписванията – гр. София, по вече учредените ипотечи.

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).

Емитентът все още не е платил последните две дължими лихвени и главнични плащания. Дружеството е поело ангажимент да осигури в кратки срокове необходимите парични средства за извършване на дължимите плащания.

4 Финансови показатели.

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

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е **0,80 (80%)**.

- **Коефициент на Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е **1,36**.

- **Коефициент на Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,5.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е **0,93**.

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.

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/

