

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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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 31.12.2019г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат ръст от 16% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019	% от
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2019	активите към 31.12.2019 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	53021	39060	35.74%	88.68%
Нетекущи активи	53 021	39 060	35.74%	88.68%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	6751	12306	-45.14%	11.29%
Пари и парични еквиваленти	19	109	-82.57%	0.03%
Текущи активи	6 770	12 415	-45.47%	11.32%
Общо активи	59 791	51 475	16.16%	100.00%

Текущите активи отчитат спад от 45%, който се дължи основно на намаление в перо „търговски и други вземания“. Нетекущите активи нарастват с близо 36% спрямо септември 2019г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от СК и Пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.09%
Резерви	4732	4732	0.00%	7.91%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	4446	4446	0.00%	7.44%
Текуща печалба/ (загуба)	444	244	81.97%	0.74%
Общо собствен капитал	10272	10072	1.99%	17.18%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	21176	20258	4.53%	35.42%
Задължения по облигационен заем	7823	7823	0.00%	13.08%
Нетекущи пасиви	28999	28081	3.27%	48.50%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	12425	3869	221.14%	20.78%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	4126	8109	-49.12%	6.90%
Задължения към доставчици и клиенти	3656	1112	228.78%	6.11%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	2	2	0.00%	0.00%
Данъчни задължения	94	13	623.08%	0.16%
Други краткосрочни задължения	217	217	0.00%	0.36%
Текущи пасиви	20 520	13 322	54.03%	34.32%
Общо пасиви	49 519	41 403	19.60%	82.82%
Общо собствен капитал и пасиви	59 791	51 475	16.16%	100.00%

Към 31.12.2019г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита лек ръст от близо 2% спрямо 30.09.2019г. дължащ се на реализираната текуща печалба през периода.

Пасивите отбелязват ръст от 19.6% спрямо предходното тримесечие. Нетекущите пасиви нарастват с над 3%, докато текущите пасиви нарастват с 54%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	Δ 31.12.2019 / 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	919	24418	-96.24%

Нетна печалба от промени в справедливата стойност от инвестиционни имоти	1114	1206	-7.63%
Други приходи	746	93	702.15%
Приходи от дейността	2779	25717	-89.19%
Разходи за външни услуги	-136	-75	81.33%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-21	-21	0.00%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-321	-385	-16.62%
Разходи за възнаграждения	-21	-18	16.67%
Други разходи	0	-24	-100.00%
Разходи за осигуровки	-3	-2	50.00%
Балансова стойност на продадени активи	0	-21873	-100.00%
Разходи за дейността	-502	-22 398	-97.76%
Резултат от дейността	2 277	3 319	-31.39%
Финансови приходи/разходи - нетно	-1833	-2457	-25.40%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	444	862	-48.49%
Разходи/Приходи от данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	444	862	-48.49%
Общо всеобхватен доход за периода	444	862	-48.49%

През 2019г. дружеството отбелязва спад както в приходите от продажби спрямо предходната година, така и като цяло в разходите за дейността. Наблюдава се спад и на нетните финансови разходи с 25%. Въпреки спада в разходите, в резултат на по-ниските приходи печалбата за периода спада с 48%.

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 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Текуща ликвидност	0.3299	0.9319	1.1174	1.1377
Бърза ликвидност	0.3299	0.9319	1.1174	1.1377
Незабавна ликвидност	0.0009	0.0082	0.0104	0.0001

През четвъртото тримесечие на 2019г. стойностите на разглежданите показатели за ликвидност на емитента бележат леко влошаване.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4850	0.5455	0.5820	0.5547

Общ дълг/Активи	0.8282	0.8043	0.8051	0.8098
Общ дълг/Собствен капитал	4.8208	4.1107	4.1310	4.2569
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.8208	5.1107	5.1310	5.2569

Към 31.12.2019г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента не бележат съществени изменения спрямо предходното тримесечие. Забелязва се леко влошаване, с изключение на показателя „Дългосрочен дълг/Активи“.

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 ипотека 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 ипотеки.

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 падежирали погасителни вноски по емисията са платени.

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/

