



**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,  
15.10.2020г.

С уважение:

Управител: \_\_\_\_\_  
/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_  
/ д-р Я. Русинов /

**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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва дейността си: секюритизация на недвижими имоти.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за посочения период. Бихме искали да обърнем внимание на факта, че съгласно § 45 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. през 2020 година сроковете по чл. 100е, ал.1, т. 2, чл. 100о, ал. 1 и 2, както и чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 1 и 2 от ЗППЦК се удължиха до 30 септември 2020г.

**1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ**

Към 31.03.2020г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от близо 3% спрямо последното тримесечие на 2019г.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Q1 2020	% от активите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2019	
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	57017	53542	6.49%	97.37%
Предоставени аванси	903	3403	-73.46%	1.54%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>57 920</b>	<b>56 945</b>	<b>1.71%</b>	<b>98.91%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	602	3346	-82.01%	1.03%
Пари и парични еквиваленти	34	19	78.95%	0.06%
<b>Текущи активи</b>	<b>636</b>	<b>3 365</b>	<b>-81.10%</b>	<b>1.09%</b>

<b>Общо активи</b>	<b>58 556</b>	<b>60 310</b>	<b>-2.91%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Текущите активи отчитат спад от 81%, който се дължи основно на намаление в перо „Търговски и други вземания“. Нетекущите активи нарастват с 1.71% спрямо декември 2019г. в резултат на ръст в инвестиционните имоти, частично компенсирани от спада в предоставените аванси.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>Q4 2019</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>% от СК и</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q4 2019</b>	<b>Пасивите към</b>
				<b>31.03.2020 г.</b>
<b>Собствен капитал</b>				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.11%
Резерви	4694	4694	0.00%	8.02%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	5210	4484	16.19%	8.90%
Текуща печалба/ (загуба)	-250	726	-134.44%	-0.43%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>10304</b>	<b>10554</b>	<b>-2.37%</b>	<b>17.60%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Задължения по банков заеми	21134	21176	-0.20%	36.09%
Задължения по облигационен заем	5868	7823	-24.99%	10.02%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>27002</b>	<b>28999</b>	<b>-6.89%</b>	<b>46.11%</b>
<b>Текущи</b>				
Краткосрочни банков заеми	12419	12425	-0.05%	21.21%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	6260	4126	51.72%	10.69%
Задължения към доставчици и клиенти	1996	3656	-45.40%	3.41%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	2	2	0.00%	0.00%
Данъчни задължения	110	93	18.28%	0.19%
Други краткосрочни задължения	463	455	1.76%	0.79%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>21 250</b>	<b>20 757</b>	<b>2.38%</b>	<b>36.29%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>48 252</b>	<b>49 756</b>	<b>-3.02%</b>	<b>82.40%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>58 556</b>	<b>60 310</b>	<b>-2.91%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2020г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита спад от 2.37% спрямо 31.12.2019г. дължащ се на реализираната текуща загуба през периода.

Пасивите отбелязват спад от 2.91% спрямо последното тримесечие на 2019г. Нетекущите пасиви намаляват с 6.89%, докато текущите пасиви нарастват с 2.38%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020 '000 лв.	Q1 2019 '000 лв.	Δ 31.03.2020 / 31.03.2019
Приходи от продажби	257	229	12.23%
Други приходи	0	450	-100.00%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>257</b>	<b>679</b>	<b>-62.15%</b>
Разходи за външни услуги	-51	-8	537.50%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-6	-5	20.00%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-30	-11	172.73%
Разходи за възнаграждения	-5	-6	-16.67%
Други разходи	0	-2	-100.00%
Разходи за осигуровки	-1	-1	0.00%
<b>Разходи за дейността</b>	<b>-93</b>	<b>-33</b>	<b>181.82%</b>
<b>Резултат от дейността</b>	<b>164</b>	<b>646</b>	<b>-74.61%</b>
Финансови приходи/разходи - нетно	-414	-163	153.99%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-250</b>	<b>483</b>	<b>-151.76%</b>
Разходи/Приходи от данъци върху дохода			
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-250</b>	<b>483</b>	<b>-151.76%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-250</b>	<b>483</b>	<b>-151.76%</b>

През първото тримесечие на 2020г. дружеството отбелязва лек ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година. Поради липсата на други приходи, както и поради увеличените разходи за дейността, резултата от дейността на дружеството за периода е печалба в размер на 164 хил. лв., което е спад от 74.61% спрямо същия период през 2019г. В резултат на по-големите нетни финансови разходи резултата за периода е загуба в размер на 250 хил. лв. при печалба от 483 хил. лв. година по-рано.

### 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	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Текуща ликвидност	0.0299	0.1621	0.9319	1.1174
Бърза ликвидност	0.0299	0.1621	0.9319	1.1174
Незабавна ликвидност	0.0016	0.0009	0.0082	0.0104

През първото тримесечие на 2020г. стойностите на показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента продължават да се влошават. Незабавната ликвидност въпреки незначителното положително изменение също е изключително ниска.

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4611	0.4808	0.5455	0.5820
Общ дълг/Активи	0.8240	0.8250	0.8043	0.8051
Общ дълг/Собствен капитал	4.6828	4.7144	4.1107	4.1310
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.6828	5.7144	5.1107	5.1310

Към 31.03.2020г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента не бележат съществени изменения спрямо предходното тримесечие, но се забелязва 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“ АД СИЦ 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).

Към датата на настоящия доклад падежиралите на 16.03.2020г 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%.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **0,82** (82%).

- **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.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **0,39**.

- **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.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **0,03**.

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 взима 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.

На 30.09.2020г. бяхме уведомени от емитента за нарушение в два от трите показателя за финансови съотношения, които емитентът е поел да спазва. Съгласно уведомлението Съветът на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е взел решение да предприеме всички необходими мерки за да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията в предвидения съгласно проспекта срок от 6 месеца.

#### **5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

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

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /