



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,
24.02.2021г.

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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 четвъртото 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.

1.1 Анализ на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Към 31.12.2020г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат ръст от 2.65% спрямо третото тримесечие на 2020г.

Активи	Q4 2020	Q3 2020	Q4 2020 / Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	41912	42431	-1.22%	70.25%
Предоставени аванси	903	903	0.00%	1.51%
Нетекущи активи	42 815	43 334	-1.20%	71.77%
Текущи активи				
Активи за продажба	16722	14586	14.64%	28.03%
Търговски и други вземания	111	157	-29.30%	0.19%
Пари и парични еквиваленти	10	43	-76.74%	0.02%
Текущи активи	16 843	14 786	13.91%	28.23%
Общо активи	59 658	58 120	2.65%	100.00%

Нетекущите активи спадат с 1.20% спрямо септември 2020г поради спад в инвестиционните имоти. Текущите активи отчитат ръст, който се дължи на перо „Активи за продажба“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020	Q3 2020	Q4 2020	% от СК и Пасивите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2020	към 31.12.2020 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.09%
Резерви	4694	4694	0.00%	7.87%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	5209	5209	0.00%	8.73%
Текуща печалба/ (загуба)	242	-825	-129.33%	0.41%
Общо собствен капитал	10795	9728	10.97%	18.09%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	23543	20823	13.06%	39.46%
Задължения по облигационен заем	3912	3912	0.00%	6.56%
Нетекущи пасиви	27455	24735	11.00%	46.02%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	12332	12410	-0.63%	20.67%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	4055	6196	-34.55%	6.80%
Задължения към доставчици и клиенти	4702	4321	8.82%	7.88%
Задължения към персонала	0	0		0.00%
Данъчни задължения	88	267	-67.04%	0.15%
Други краткосрочни задължения	231	463	-50.11%	0.39%
Текущи пасиви	21 408	23 657	-9.51%	35.88%
Общо пасиви	48 863	48 392	0.97%	81.91%
Общо собствен капитал и пасиви	59 658	58 120	2.65%	100.00%

Към 31.12.2020г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита ръст от 10.97% спрямо 30.09.2020г. дължащ се на реализираната текуща печалба през периода.

Като цяло пасивите остават без сериозно изменение спрямо третото тримесечие на 2020г. Нетекущите пасиви нарастват с 11%, докато текущите пасиви спадат с 9.51%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Δ 31.12.2020 / 31.12.2019
Приходи от продажби	1067	919	16.10%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1617	1635	-1.10%
Други приходи	41	746	-94.50%
Приходи от дейността	2725	3300	-17.42%
Разходи за външни услуги	-131	-136	-3.68%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-51	-21	142.86%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-458	-320	43.13%
Разходи за възнаграждения	-19	-21	-9.52%
Други разходи	-25	-2	1150.00%
Разходи за осигуровки	-3	-3	0.00%
Разходи за дейността	-687	-503	36.58%
Резултат от дейността	2 038	2 797	-27.14%
Финансови приходи/разходи - нетно	-1796	-2071	-13.28%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	242	726	-66.67%
Разходи/Приходи от данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	242	726	-66.67%
Общо всеобхватен доход за периода	242	726	-66.67%

В края на четвъртото тримесечие на 2020г. дружеството отбелязва 16% ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година. Поради малкия размер на другите приходи, както и поради увеличените разходи за дейността, резултата от дейността на дружеството за периода е печалба в размер на 2038 хил. лв., което е спад от 27% спрямо 2019г. Отчитайки нетните финансови разходи резултатът за периода е печалба в размер на 242 хил. лв. при печалба от 726 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	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Текуща ликвидност	0.7868	0.6250	0.0204	0.0299
Бърза ликвидност	0.0057	0.0085	0.0204	0.0299
Незабавна ликвидност	0.0005	0.0018	0.0026	0.0016

През четвъртото тримесечие на 2020г. показателят за текуща ликвидност на емитента се подобрява, докато стойностите на показателите за бърза и незабавна ликвидност леко се влошават. Незабавната ликвидност остава изключително ниска.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4602	0.4256	0.4600	0.4611
Общ дълг/Активи	0.8191	0.8326	0.8271	0.8240
Общ дълг/Собствен капитал	4.5264	4.9745	4.7836	4.6828
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.5264	5.9745	5.7836	5.6828

Към 31.12.2020г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента не бележат големи изменения спрямо предходното тримесечие, но се забелязва влошаване в показателя „Дългосрочен дълг/Активи“, докато останалите леко се подобряват.

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 взето 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 съседи: 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 съседи: 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.

Поради постъпило писмо-предложение от емитента на 08.03.2021г. е насрочено Общо събрание на облигационерите с предложение да се гласува освобождаване на част от обезпечението, а именно - поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, заедно с всички подобрения и приращения към него.

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).

Поради постъпило писмо-предложение от емитента на 08.03.2021г. е насрочено Общо събрание на облигационерите с предложение да се гласува реструктуриране на емисията, промени в лихвата, амортизацията на главницата и срока на емисията.

Към датата на настоящия доклад всички дължими 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 31.12.2020г. 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **1,14**.

- **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 31.12.2020г. стойността на показателя е **0,79**.

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: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /