



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,
28.05.2021г.

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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. „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 31.03.2021г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат незначителен ръст от 0.10% спрямо четвъртото тримесечие на 2020г.

Активи	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Q1 2021 / Q4 2020	% от активите към 31.03.2021 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	41928	41928	0.00%	70.06%
Предоставени аванси	903	903	0.00%	1.51%
Нетекущи активи	42 831	42 831	0.00%	71.57%
Текущи активи				
Активи за продажба	16832	16832	0.00%	28.13%
Търговски и други вземания	103	111	-7.21%	0.17%
Пари и парични еквиваленти	76	10	660.00%	0.13%
Текущи активи	17 011	16 953	0.34%	28.43%
Общо активи	59 842	59 784	0.10%	100.00%

Нетекущите активи остават без промяна спрямо декември 2020г. Текущите активи отчитат лек ръст, който се дължи на повишение в парите и паричните еквиваленти, което частично се компенсира от спад в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Q1 2021 / Q4 2020	% от СК и Пасивите към 31.03.2021 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.09%
Резерви	4694	4694	0.00%	7.84%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	5578	5209	7.08%	9.32%
Текуща печалба/ (загуба)	15	369	-95.93%	0.03%
Общо собствен капитал	10937	10922	0.14%	18.28%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	24627	23543	4.60%	41.15%
Задължения по облигационен заем	4890	5868	-16.67%	8.17%
Нетекущи пасиви	29517	29411	0.36%	49.32%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	12318	12332	-0.11%	20.58%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	1965	2099	-6.38%	3.28%
Задължения към доставчици и клиенти	4034	4702	-14.21%	6.74%
Данъчни задължения	70	87	-19.54%	0.12%
Други краткосрочни задължения	1001	231	333.33%	1.67%
Текущи пасиви	19 388	19 451	-0.32%	32.40%
Общо пасиви	48 905	48 862	0.09%	81.72%
Общо собствен капитал и пасиви	59 842	59 784	0.10%	100.00%

Към 31.03.2021г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита малък ръст от 0.14% спрямо 31.12.2020г. дължащ се на реализираната текуща печалба през периода.

Като цяло пасивите остават без сериозно изменение спрямо четвъртото тримесечие на 2020г. Нетекущите пасиви нарастват с 0.36%, докато текущите пасиви спадат с 0.32%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021 '000 лв.	Q1 2020 '000 лв.	Δ 31.03.2021 / 31.03.2020
Приходи от продажби	272	257	5.84%

Други приходи	194	0	
Приходи от дейността	466	257	81.32%
Разходи за външни услуги	-62	-51	21.57%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-10	-6	66.67%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-18	-30	-40.00%
Разходи за възнаграждения	-5	-5	0.00%
Други разходи	-8	0	
Разходи за осигуровки	-1	-1	0.00%
Разходи за дейността	-104	-93	11.83%
Резултат от дейността	362	164	120.73%
Финансови приходи/разходи - нетно	-347	-414	-16.18%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	15	-250	-106.00%
Разходи/Приходи от данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	15	-250	-106.00%
Общо всеобхватен доход за периода	15	-250	-106.00%

В края на първото тримесечие на 2021г. дружеството отбелязва 5.84% ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година. Поради наличието и на „Други приходи“ за 194 хил. лв. приходите от дейността нарастват с 81.32%. Увеличението в разходите за дейността е в размер на 11.83%, поради което резултатът от дейността на дружеството за периода е печалба в размер на 362 хил. лв., което представлява ръст от 120% спрямо първото тримесечие на 2020г. Отчитайки нетните финансови разходи резултатът за периода е печалба в размер на 15 хил. лв. при загуба от 250 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 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Текуща ликвидност	0.8774	0.8716	0.6250	0.0204
Бърза ликвидност	0.0092	0.0062	0.0085	0.0204
Незабавна ликвидност	0.0039	0.0005	0.0018	0.0026

През първото тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност на емитента леко се подобряват. Незабавната ликвидност остава ниска.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4932	0.4920	0.4256	0.4600
Общ дълг/Активи	0.8172	0.8173	0.8326	0.8271
Общ дълг/Собствен капитал	4.4715	4.4737	4.9745	4.7836

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.4715	5.4737	5.9745	5.7836
---	--------	--------	--------	--------

Към 31.03.2021г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента не бележат големи изменения спрямо предходното тримесечие. Леко влошаване има при 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 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 ипотекки.

Поради постъпило писмо-предложение от емитента на 08.03.2021г. бе 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. На проведеното ОСО бе дадено съгласие за частично

заличаване на ипотеката върху посочения имот и той вече не е част от обезпечението на облигационната емисия.

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 до падежна дата 16.03.2021г. бе фиксирана на 6.3% проста годишна лихва. На ОСО проведено на 08.03.2021г. бе взето решение да се промени лихвата от фиксирана лихва 6.30% годишно на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% годишно. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 375 базисни точки (3.75%). В случай, че така формираният номинален лихвен процент е по-малък от минималната стойност 2.25% годишна лихва, като номинален лихвен процент се прилага 2.25% проста годишна лихва. Фиксираният по описания метод лихвен процент се прилага за следващия 6-месечен лихвен период, след което описаният метод за формиране на номиналния лихвен процент се прилага отново. Прилага се лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината.

Облигационният заем е издаден с първоначален срок 7 години, с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на облигациите. На проведеното на 08.03.2021г. ОСО бе взето решение от 16.03.2021г. да се намалят амортизационните плащания по главницата дължими на датите на всяко лихвено плащане от 1 млн. евро на 500 хил. евро за всяко от тях и съответно се удължава срока на емисията с 24 месеца до 16.09.2024., като таблицата на амортизационните плащания по облигационната емисия се изменя както следва:

№ главнично плащане	Дата на издаване	Дата на главнично плащане	Главнични плащания (EUR)
1	16.09.2015	16.09.2018	1 000 000
2		16.03.2019	1 000 000
3		16.09.2019	1 000 000
4		16.03.2020	1 000 000
5		16.09.2020	1 000 000
6		16.03.2021	500 000
7		16.09.2021	500 000
8		16.03.2022	500 000
9		16.09.2022	500 000
10		16.03.2023	500 000
11		16.09.2023	500 000
12		16.03.2024	500 000
13		16.09.2024	500 000

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 31.03.2021г. 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 31.03.2021г. стойността на показателя е **1,04**.

- **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 31.03.2021г. стойността на показателя е **0,88**.

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.

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 /