



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,
11.02.2022г.

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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от 8.06% спрямо третото тримесечие на 2021г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Δ Q4 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2021	към 31.12.2021 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	41292	41928	-1.52%	74.82%
Предоставени аванси	903	903	0.00%	1.64%
Нетекущи активи	42 195	42 831	-1.48%	76.46%
Текущи активи				
Активи за продажба	-	16832	-100.00%	0.00%
Търговски и други вземания	8689	110	7799.09%	15.74%
Пари и парични еквиваленти	4305	255	1588.24%	7.80%
Текущи активи	12 994	17 197	-24.44%	23.54%
Общо активи	55 189	60 028	-8.06%	100.00%

Нетекущите активи бележат леко понижение от 1.48% спрямо септември 2021г. Текущите активи отчитат спад от 24.44%, който се дължи на липсата на активи за продажба.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q3 2021	% от СК и Пасивите към 31.12.2021 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.18%
Резерви	844	4694	-82.02%	1.53%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	9428	5578	69.02%	17.08%
Текуща печалба/ (загуба)	3161	-201	-1672.64%	5.73%
Общо собствен капитал	14 083	10 721	31.36%	25.52%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	13976	25491	-45.17%	25.32%
Задължения по облигационен заем	3912	3912	0.00%	7.09%
Нетекущи пасиви	17 888	29 403	-39.16%	32.41%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	15913	12327	29.09%	28.83%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	2011	1963	2.45%	3.64%
Задължения към доставчици и клиенти	637	4528	-85.93%	1.15%
Данъчни задължения	4457	85	5143.53%	8.08%
Други краткосрочни задължения	200	1001	-80.02%	0.36%
Текущи пасиви	23 218	19 904	16.65%	42.07%
Общо пасиви	41 106	49 307	-16.63%	74.48%
Общо собствен капитал и пасиви	55 189	60 028	-8.06%	100.00%

Към 31.12.2021г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчита повишение от 31.36% спрямо 30.09.2021г. дължащо се на текущата печалба през периода. Има промени и в резервите и натрупаната печалба от минали години. Резервите са в размер на 844 хил. лв., а поради прехвърляне на резерв от последваща оценка на активи към неразпределената печалба, същата нараства до 9 428 хил. лв.

Като цяло пасивите спадат с 16.63% спрямо третото тримесечие на 2021г. Нетекущите пасиви спадат с близо 40%, докато текущите пасиви нарастват с 16.65%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
---------------------	---------------------	------------------------

Приходи от продажби	22598	1067	2017.90%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1744	-100.00%
Други приходи	237	41	478.05%
Приходи от дейността	22835	2852	700.67%
Разходи за външни услуги	-229	-131	74.81%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-34	-51	-33.33%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-401	-458	-12.45%
Разходи за възнаграждения	-21	-19	10.53%
Разходи за осигуровки	-3	-3	0.00%
Балансова стойност на продадени активи	-16832	-	-
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-636	-	-
Други разходи	-71	-25	184.00%
Разходи за дейността	-18 227	-687	2553.13%
Резултат от дейността	4 608	2 165	112.84%
Финансови приходи/разходи	-1447	-1796	-19.43%
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	3 161	369	756.64%
Нетна Печалба/(Загуба) за периода	3 161	369	756.64%
Общ всеобхватен доход за периода	3 161	369	756.64%

В края на четвъртото тримесечие на 2021г. дружеството отбелязва сериозен ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година, достигайки 22 598 хил. лв. Този ръст се дължи на продажбата на имот в гр. София за цена от 11 млн. евро без ДДС. Отчитайки и наличието и на „Други приходи“ за 237 хил. лв., приходите от дейността нарастват общо със 700.67%. Ръстът в разходите за дейността също е сериозен, като основно се дължи на балансовата стойност на продадените активи. Въпреки това резултатът от дейността на дружеството за периода е печалба в размер на 4 608 хил. лв. Отчитайки нетните финансови разходи резултатът за периода е печалба в размер на 3 161 хил. лв. спрямо печалба от 369 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 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	0.5597	0.8640
Бърза ликвидност	0.5597	0.0183
Незабавна ликвидност	0.1854	0.0128

През четвъртото тримесечие на 2021г. бързата и незабавна ликвидност се подобряват, докато текущата ликвидност бележи понижение.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3241	0.4898
Общ дълг/Активи	0.7448	0.8214
Общ дълг/Собствен капитал	2.9188	4.5991
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.9188	5.5991

Към 31.12.2021г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие.

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.

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 31.12.2021г. стойността на показателя е **0,7448** (74.48%).

- **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 31.12.2021г. стойността на показателя е **3.35**.

- **Коефициент на Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **0.56**.

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 Обстоятельства 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 /