



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,
27.05.2022г.

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: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 2022г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ запазва дейността си: секюритизация на недвижими имоти. През периода е направена лека редакция в предмета на дейност, без това реално да променя осъществяваната от дружеството дейност.

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 31.03.2022г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от 17.78% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Δ Q1 2022	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2021	към 31.03.2022 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	41209	41209	0.00%	90.97%
Предоставени аванси	903	903	0.00%	1.99%
Нетекущи активи	42 112	42 112	0.00%	92.96%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	3	8683	-99.97%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	3186	4305	-25.99%	7.03%
Текущи активи	3 189	12 988	-75.45%	7.04%
Общо активи	45 301	55 100	-17.78%	100.00%

Нетекущите активи остават без промяна. Текущите активи отчитат спад от над 75%, като най-голям принос за това има спада от 99.97% в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q4 2021	% от СК и Пасивите към 31.03.2022 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.43%
Резерви	844	844	0.00%	1.86%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	12500	9428	32.58%	27.59%
Текуща печалба/ (загуба)	-36	3072	-101.17%	-0.08%
Общо собствен капитал	13 958	13 994	-0.26%	30.81%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	13678	13976	-2.13%	30.19%
Задължения по облигационен заем	2934	3912	-25.00%	6.48%
Нетекущи пасиви	16 612	17 888	-7.13%	36.67%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	10851	15913	-31.81%	23.95%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	3035	2011	50.92%	6.70%
Задължения към доставчици и клиенти	629	637	-1.26%	1.39%
Данъчни задължения	16	4457	-99.64%	0.04%
Други краткосрочни задължения	200	200	0.00%	0.44%
Текущи пасиви	14 731	23 218	-36.55%	32.52%
Общо пасиви	31 343	41 106	-23.75%	69.19%
Общо собствен капитал и пасиви	45 301	55 100	-17.78%	100.00%

Към 31.03.2022г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ отчита минимално понижение от 0.26% спрямо 31.12.2021г., дължащо се на текущата загуба през периода. Натрупаната печалба от минали години нараства поради добавяне на размера на текущата печалба от 2021г. към нея.

Като цяло пасивите спадат с 23.75% спрямо последното тримесечие на 2021г. Нетекущите пасиви спадат със 7.13%, а текущите пасиви спадат с 36.55%. По-съществен спад се забелязва в краткосрочните банкови заеми и данъчните задължения.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q1 2021
Приходи от продажби	274	272	0.74%

Други приходи	1	194	-99.48%
Приходи от дейността	275	466	-40.99%
Разходи за външни услуги	-29	-62	-53.23%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-11	-10	10.00%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-20	-18	11.11%
Разходи за възнаграждения	-6	-5	20.00%
Разходи за осигуровки	-1	-1	0.00%
Други разходи	-4	-8	-50.00%
Разходи за дейността	-71	-104	-31.73%
Резултат от дейността	204	362	-43.65%
Финансови приходи/разходи - нетно	-240	-347	-30.84%
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	-36	15	-340.00%
Нетна Печалба/(Загуба) за периода	-36	15	-340.00%
Общ всеобхватен доход за периода	-36	15	-340.00%

В края на първото тримесечие на 2022г. дружеството отбелязва минимален ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година, но отчитайки спада в „другите приходи“, приходите от дейността спадат с близо 41%. От своя страна разходите за дейността също спадат, като основно това се дължи на понижението в разходите за външни услуги. Резултатът от дейността на дружеството за периода е печалба в размер на 204 хил. лв., но след приспадане на нетните финансови разходи дружеството излиза на 36 хил. лв. загуба спрямо печалба от 15 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 2022	Q4 2021
Текуща ликвидност	0.2165	0.5594
Бърза ликвидност	0.2165	0.5594
Незабавна ликвидност	0.2163	0.1854

През първото тримесечие на 2022г. текущата и бързата ликвидност се влошават, докато незабавната ликвидност бележи подобрение.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3667	0.3246
Общ дълг/Активи	0.6919	0.7460

Общ дълг/Собствен капитал	2.2455	2.9374
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.2455	4.9374

Към 31.03.2022г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Влошаване има в съотношението 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 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

През отчетния период Емитентът е забавил плащането на погасителните вноски с падеж 16.03.2022г.

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 31.03.2022г. стойността на показателя е **0,6919** (69.19%).

- **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 31.03.2022г. стойността на показателя е **0,8349**.

- **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 31.03.2022г. стойността на показателя е **0.22**.

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.

Емитентът на облигациите ни уведоми за нарушение в два от трите коефициента за финансови съотношения, които е поел да спазва. Съгласно уведомлението, през следващите 6 месеца, в които Емитентът следва да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията, Дружеството планира действия по реструктуриране на банковите кредити и евентуална продажба на имоти, които в момента не носят приходи.

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 /