

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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. През последното тримесечие „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл. 100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2022г. „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 30.09.2022г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат лек спад от 0.25% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q3 2022	Q2 2022	Δ Q3 2022	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2022	към 30.09.2022 г.
Нетекучи активи				
Инвестиционни имоти	35116	35116	0.00%	71.37%
Предоставени аванси	3057	3057	0.00%	6.21%
Нетекучи активи	38 173	38 173	0.00%	77.58%
Текущи активи				
Активи за продажба	10934	10934	0.00%	22.22%
Търговски и други вземания	8	39	-79.49%	0.02%
Пари и парични еквиваленти	89	180	-50.56%	0.18%
Текущи активи	11 031	11 153	-1.09%	22.42%

Общо активи	49 204	49 326	-0.25%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Нетекущите активи остават без промяна и представляват 77.58% от всички активи на дружеството. Текущите активи отчитат спад от 1.09%, като това се дължи на намалените търговски и други вземания и парични средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q2 2022	Δ Q3 2022	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2022	Пасивите към
				30.09.2022 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	1.32%
Резерви	844	844	0.00%	1.72%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	12500	12500	0.00%	25.40%
Текуща печалба/ (загуба)	-209	-138	51.45%	-0.42%
Общо собствен капитал	13785	13856	-0.51%	28.02%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банков заеми	18691	18987	-1.56%	37.99%
Задължения по облигационен заем	1956	2934	-33.33%	3.98%
Нетекущи пасиви	20647	21921	-5.81%	41.96%
Текущи				
Краткосрочни банков заеми	11112	10981	1.19%	22.58%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	3023	2003	50.92%	6.14%
Задължения към доставчици и клиенти	486	431	12.76%	0.99%
Данъчни задължения	17	-	-	0.03%
Други краткосрочни задължения	134	134	0.00%	0.27%
Текущи пасиви	14 772	13 549	9.03%	30.02%
Общо пасиви	35 419	35 470	-0.14%	71.98%
Общо собствен капитал и пасиви	49 204	49 326	-0.25%	100.00%

Към 30.09.2022г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ отчита минимално понижение от 0.51% спрямо 30.06.2022г., дължащо се на текущата загуба през периода.

Като цяло пасивите спадат с 0.14% спрямо предходното тримесечие на 2022г. Нетекущите пасиви намаляват с 5.81% (поради спад както в нетекущите задължения по банков заеми, така и в нетекущата част на облигационния заем), докато текущите пасиви се увеличават с 9.03% (основно поради увеличение в краткосрочните задължения по облигационния заем).

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Q3 2022 Q3 2021 Δ Q3 2022

	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2021
Приходи от продажби	1036	814	27.27%
Други приходи	21	215	-90.23%
Приходи от дейността	1057	1029	2.72%
Разходи за външни услуги	-109	-82	32.93%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-40	-27	48.15%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-137	-74	85.14%
Разходи за възнаграждения	-51	-15	240.00%
Разходи за осигуровки	-4	-2	100.00%
Балансова стойност на продадени активи	-200	-	-
Други разходи	-7	-16	-56.25%
Разходи за дейността	-548	-216	153.70%
Резултат от дейността	509	813	-37.39%
Финансови приходи/разходи - нетно	-718	-1014	-29.19%
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	-209	-201	3.98%
Нетна Печалба/(Загуба) за периода	-209	-201	3.98%
Общ всеобхватен доход за периода	-209	-201	3.98%

В края на третото тримесечие на 2022г. дружеството отбелязва 27.72% ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година, но отчитайки спада в „другите приходи“, приходите от дейността нарастват с едва 2.72%. От своя страна разходите за дейността също нарастват. Като се отчете и балансовата стойност на продадените активи разходите за дейността нарастват и достигат до 548 хил. лв. Резултатът от дейността на дружеството за периода от началото на годината е печалба в размер на 509 хил. лв., но след приспадане на нетните финансови разходи дружеството излиза на 209 хил. лв. загуба спрямо загуба в размер на 201 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	Q3 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	0.7468	0.8232
Бърза ликвидност	0.0066	0.0162
Незабавна ликвидност	0.0060	0.0133

През третото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на Емитента се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4196	0.4444
Общ дълг/Активи	0.7198	0.7191
Общ дълг/Собствен капитал	2.5694	2.5599
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.5694	3.5599

Към 30.09.2022г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрене се наблюдава в съотношението Дългосрочен дълг/Активи.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

Съгласно Предложението за частно пласиране на облигационната емисия на „Недвижими имоти София“ АДЦИЦ 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“ АДЦИЦ 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“ АДЦИЦ 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 ипотеките.

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

Към датата на настоящия доклад Емитентът е забавил плащането на сумите с падеж 16.09.2022г.

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%.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2022г. стойността на показателя е **0,7198** (71.98%).

- **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.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2022г. стойността на показателя е **0,69**.

- **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.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2022г. стойността на показателя е **0.75**.

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 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

25.11.2022г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров