

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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 посочения период ИП „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 четвъртото тримесечие на 2023г. „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 31.12.2023г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат ръст от 15.73% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2023	към 31.12.2023 г.
Нетекучи активи				
Инвестиционни имоти	52130	35732	45.89%	64.05%
Инвестиции в дъщерни предприятия	1700	1700	0.00%	2.09%
Предоставени аванси	8861	8464	4.69%	10.89%
Нетекучи активи	62 691	45 896	36.59%	77.03%
Текущи активи				
Активи за продажба	11462	11462	0.00%	14.08%
Търговски и други вземания	6759	12650	-46.57%	8.30%
Пари и парични еквиваленти	477	316	50.95%	0.59%

Текущи активи	18 698	24 428	-23.46%	22.97%
Общо активи	81 389	70 324	15.73%	100.00%

Нетекущите активи се увеличават с 36.59%. Увеличението се дължи на ръст в инвестиционните имоти. Текущите активи отчитат спад от 23.46%, като това се дължи на спад в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2023	Пасивите към
				31.12.2023 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	0.80%
Резерви	844	844	0.00%	1.04%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	13346	13346	0.00%	16.40%
Текуща печалба/ (загуба)	1839	73	2419.18%	2.26%
Общо собствен капитал	16679	14913	11.84%	20.49%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	13731	16974	-19.11%	16.87%
Задължения по облигационен заем	22000	22000	0.00%	27.03%
Нетекущи пасиви	35731	38974	-8.32%	43.90%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	14606	11770	24.10%	17.95%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	2457	3227	-23.86%	3.02%
Задължения към доставчици и клиенти	11898	1379	762.80%	14.62%
Данъчни задължения	-	53	-100.00%	0.00%
Други краткосрочни задължения	18	8	125.00%	0.02%
Текущи пасиви	28 979	16 437	76.30%	35.61%
Общо пасиви	64 710	55 411	16.78%	79.51%
Общо собствен капитал и пасиви	81 389	70 324	15.73%	100.00%

Към 31.12.2023г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ отчита повишение от 11.84% спрямо 30.09.2023г., дължащо се на реализираната печалба през периода.

Като цяло пасивите нарастват с 16.78% спрямо предходното тримесечие. Нетекущите пасиви намаляват с 8.32%, поради спад в задълженията по банкови заеми. Текущите пасиви нарастват със 76.30%, основно поради ръст в задълженията към доставчици и клиенти, допълнени и от ръст в краткосрочните банкови заеми.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Приходи от продажби	1130	1314	-14.00%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2583	1144	125.79%
Други приходи	670	258	159.69%
Приходи от дейността	4383	2716	61.38%
Разходи за външни услуги	-246	-150	64.00%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-31	-48	-35.42%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-338	-313	7.99%
Разходи за възнаграждения	-41	-62	-33.87%
Разходи за осигуровки	-4	-5	-20.00%
Балансова стойност на продадени активи	-	-200	-100.00%
Други разходи	-200	-17	1076.47%
Разходи за дейността	-860	-795	8.18%
Резултат от дейността	3 523	1 921	83.39%
Финансови приходи/разходи - нетно	-1684	-1075	56.65%
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	1 839	846	117.38%
Разходи/Приходи от данъци върху дохода	0	0	0.00%
Нетна Печалба/(Загуба) за периода	1 839	846	117.38%
Общ всеобхватен доход за периода	1 839	846	117.38%

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. дружеството отбелязва спад в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година, но реализира други приходи, включително и от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти, които неутрализират спада. Като цяло приходите от дейността са с 61.38% по-големи спрямо съпоставимия период на предходната година. От своя страна разходите за дейността се повишават 8.18%. Резултатът от дейността на дружеството за периода от началото на годината е печалба в размер на 3 523 хил. лв., но след приспадане на нетните финансови разходи дружеството излиза на печалба в размер на 1 839 хил. лв. спрямо печалбата в размер на 849 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	0.6452	1.4862
Бърза ликвидност	0.2497	0.7888
Незабавна ликвидност	0.0165	0.0192

През четвъртото тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност на Емитента се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4390	0.5542
Общ дълг/Активи	0.7951	0.7879
Общ дълг/Собствен капитал	3.8797	3.7156
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.8797	4.7156

Към 31.12.2023г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрене се наблюдава при показателя 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 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 Емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигационната емисия.

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 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.7951** (79.51%).

- **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 31.12.2023г. стойността на показателя е **2.14**.

- **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.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.65**.

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.

23.02.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров