



Изх.№ 134/28.06.2024 г.

**ДО  
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ  
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ  
С ISIN КОД: BG2100022230  
ЕМИТИРАНА ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ  
АДСИЦ**

**ДО  
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО  
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**

**Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Юг Маркет“ ЕАД в качеството на Довереник на облигационерите**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ (ISIN BG2100022230, Борсов код NISB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

С Уважение:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурист



## ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД  
в качеството му на Довереник на облигационерите  
по емисия корпоративни облигации с емитент  
**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ,**  
**ISIN:BG2100022230, борсов код: NISB**  
**Период: 01.01.2024 г. - 31.03.2024 г.**

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100022230, емитирани от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ на 02.08.2023 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.03.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Междинния консолидиран финансов отчет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ за посочения период.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

### 1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база.

**Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 31.03.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 79.77 %.

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.03.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0.38.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 31.03.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 0.34.

Съгласно публикувания проспект, в случай, че Емитентът наруши 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения, Дружеството следва да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно 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. В случай, че предложената програма не бъде приета, то Емитентът се задължава да свика ново общо събрание на облигационерите не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи нова програма, изготвена с участието на Довереника и в съответствие с направените препоръки от облигационерите на предходното общо събрание. Неспазването на поетите от Емитента задължения относно финансовите съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Към 31.03.2024 г. стойностите на два от трите показателя са в рамките на поетите от Дружеството ангажименти.

## **2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.**

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем на 02.08.2023 г. е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рискована експозиция в размер на 28 273 961,06 лева (двадесет и осем милиона двеста седемдесет и три хиляди деветстотин шестдесет и един лева и шест стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 6 273 961,06 лева (шест милиона двеста седемдесет и три хиляди деветстотин шестдесет и един лева и шест стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 28.07.2023 г. Дължимите лихви по облигационната емисия се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застарховката, отразяващи актуалния приложен лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застарховката с цел отразяването им, застарховката трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застархователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Към датата на настоящия доклад Застарховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 01.10.2031 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 31.03.2024 г. застарховката е валидна.

## **3. Изразходване на средствата от облигационния заем.**

Средствата по облигационния заем са изразходвани съгласно заложеното в Предложението за записване на облигации, а именно за придобиване на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход и/или със средносрочна цел.

## **4. Плащания по облигационния заем.**

Облигационният заем в размер на 22 милиона лева е издаден от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ на 02.08.2023 г. за срок от деветдесет и шест месеца, считано от датата на издаване на емисията с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1%, но общо не по-малко от 3% и не повече от 5% годишно, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с три работни дни датата на



съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем (28.07.2023 г.). В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Съгласно условията на емисията, Емитентът има задължението за извършване на лихвени плащания на 6 месеца – 2 пъти годишно. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, един работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 три работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.

Датите на лихвените плащания са както следва:

02.02.2024 г.; 02.08.2024 г.;  
02.02.2025 г.; 02.08.2025 г.;  
02.02.2026 г.; 02.08.2026 г.;  
02.02.2027 г.; 02.08.2027 г.;  
02.02.2028 г.; 02.08.2028 г.;  
02.02.2029 г.; 02.08.2029 г.;  
02.02.2030 г.; 02.08.2030 г.;  
02.02.2031 г.; 02.08.2031 г.

Начин на амортизация на главницата: на 10 равни вноски от по 2 200 000 лв. всяка на датите на последните 10 лихвени плащания, както следва:

02.02.2027 г.; 02.08.2027 г.;  
02.02.2028 г.; 02.08.2028 г.;  
02.02.2029 г.; 02.08.2029 г.;  
02.02.2030 г.; 02.08.2030 г.;  
02.02.2031 г.; 02.08.2031 г.

На 02.02.2024 г. е настъпил падежът на първото лихвено плащане по емисията, което не е изплатено на падежната дата. С писмо до Юг Маркет вх.№ 110/28.03.2024 Емитентът е уведомил, че дължимото лихвено плащане е извършено. Към датата на настоящия доклад Емитентът няма неизплатени задължения с настъпил падеж.

## **5. Финансово състояние на емитента на облигациите.**

Предметът на дейност на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Всички финансови данни към отчетния период 31.03.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

### **а. Анализ на активите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ**

Към 31.03.2024 г. активите на групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намаляват с 1 268 хил. лв. (1,56%) спрямо края на 2023 година като достигат до 79 956 хил. лв. През първото тримесечие на 2024 г. нетекущи активи нарастват с 3 582 хил. лв. (5,25%) като достигат до 71 826 хил.лв, формирайки дял от 89,83% от активите на групата. За отчетния период текущите активи на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намаляват с 4 850 хил. лв. (37,37%) от 12 980 хил. лв към 31.12.2023 г. до 8 130 хил.



лв. към 31.03.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024 г.		31.12.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>71 826</b>	<b>89.83%</b>	<b>68 244</b>	<b>84.02%</b>	<b>3 582</b>	<b>5.25%</b>
Инвестиционни имоти	70 848	88.61%	63 153	77.75%	7 695	12.18%
Търговска репутация	75	0.09%	75	0.09%	0	0.00%
Търговски и други вземания	903	1.13%	5 016	6.18%	-4 113	-82.00%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>8 130</b>	<b>10.17%</b>	<b>12 980</b>	<b>15.98%</b>	<b>-4 850</b>	<b>-37.37%</b>
Търговски и други вземания	5 689	7.12%	10 624	13.08%	-4 935	-46.45%
Финансови активи	1 879	2.35%	1 879	2.31%	0	0.00%
Парични средства	562	0.70%	477	0.59%	85	17.82%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>79 956</b>	<b>100.00%</b>	<b>81 224</b>	<b>100.00%</b>	<b>-1 268</b>	<b>-1.56%</b>

**б. Анализ на собствения капитал и пасивите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ**

Към 31.03.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ намалява спрямо края на 2023 г. с 319 хил. лв (1,93%) и достига до 16 175 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 63 781 хил. лв. и намаляват с 950 хил. лв. (1,47%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 39 912 хил. лв. и бележат спад от 1,35% (547 хил. лв.). Текущите пасиви за периода намаляват с 403 хил. лв. от 24 272 хил. лв. към 31.12.2023 г. до 23 869 хил. лв. към 31.03.2024 г. или с 1,66 %.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.</b>	<b>16 175</b>	<b>20.23%</b>	<b>16 494</b>	<b>20.31%</b>	<b>-319</b>	<b>-1.93%</b>
Основен капитал	650	0.81%	650	0.80%	0	0.00%
Резерви	844	1.06%	844	1.04%	0	0.00%
Натрупана печалба	15 000	18.76%	13 346	16.43%	1 654	12.39%
Текуща печалба/загуба	(319)	0.40%	1654	2.04%	-1 973	-119.29%
<b>МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>		<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>16 175</b>	<b>20.23%</b>	<b>16 494</b>	<b>20.31%</b>	<b>-319</b>	<b>-1.93%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>39 912</b>	<b>49.92%</b>	<b>40 459</b>	<b>49.81%</b>	<b>-547</b>	<b>-1.35%</b>
Търговски и други задължения	39 904	49.91%	40 451	49.80%	-547	-1.35%
Пасиви по отсрочени данъци	8	0.01%	8	0.01%	0	0.00%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>23 869</b>	<b>29.85%</b>	<b>24 272</b>	<b>29.88%</b>	<b>-403</b>	<b>-1.66%</b>
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	14 704	18.39%	14 606	17.98%	98	0.67%
Текуща част от нетекущите задължения	1153	1.44%	2457	3.02%	-1 304	-53.07%
Текущи задължения	8 001	10.01%	7 180	8.84%	821	11.43%
Други	11	0.01%	29	0.04%	-18	-62.07%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>63 781</b>	<b>79.77%</b>	<b>64 731</b>	<b>79.69%</b>	<b>-950</b>	<b>-1.47%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>79 956</b>	<b>100.00%</b>	<b>81 225</b>	<b>101.59%</b>	<b>-1 269</b>	<b>-1.56%</b>

**с. Анализ на Приходите и Разходите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ**

Нетните приходи от продажби на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ за първото тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 356 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2023 г. 280 хил. лв., т.е. налице е ръст от 27,14 %. Разходите за дейността на Групата към 31.03.2024 г. са в размер на 139 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 65 хил.лв., или се наблюдава увеличение със 74 хил.лв (113,85%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ за първото тримесечие 2024 г. е отрицателен в размер на 536 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 242 хил. лв. По данни от консолидирания отчет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ към 31.03.2024 година, нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 319 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 27 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година.

Показатели	31.03.2024	31.03.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>356</b>	<b>280</b>	<b>76</b>	<b>27.14%</b>
<b>Разходи за дейността, в т.ч.</b>	<b>(139)</b>	<b>(65)</b>	<b>74</b>	<b>113.85%</b>
Разходи за външни услуги	(111)	(52)	59	113.46%
Разходи за персонала	(12)	(11)	1	9.09%
Други разходи	(16)	(2)	14	700.00%
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>	<b>(536)</b>	<b>(242)</b>	<b>-294</b>	<b>121.49%</b>
Разходи за лихви	(515)	(242)	273	112.81%
Други финансови разходи	(21)		21	-
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>(319)</b>	<b>(27)</b>	<b>-292</b>	<b>1081.48%</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>(319)</b>	<b>(27)</b>	<b>-292</b>	<b>1081.48%</b>

**д. Анализ на Ликвидността**

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходи за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q1'2024	Q4'2023
Обща ликвидност	0.3406	0.5348
Бърза ликвидност	0.3406	0.5348
Незабавна ликвидност	0.1023	0.0971

**е. Анализ на Платежоспособността**

Показателите за платежоспособност измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1'2023	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4992	0.4981
Общ дълг/Активи	0.7977	0.7969
Общ дълг/Собствен капитал	3.9432	3.9245
Общо активи/Собствен капитал	4.9432	4.9245



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

**6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

28.06.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурист