

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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 първото тримесечие на 2024г. „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 31.03.2024г. активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отчитат спад от 1.57% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2023	към 31.03.2024 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	69146	61451	12.52%	86.57%
Инвестиции в дъщерни предприятия	1700	1700	0.00%	2.13%
Предоставени аванси	903	5016	-82.00%	1.13%
Нетекущи активи	71 749	68 167	5.25%	89.83%
Текущи активи				
Активи за продажба	1879	1879	0.00%	2.35%
Търговски и други вземания	5685	10624	-46.49%	7.12%
Пари и парични еквиваленти	561	475	18.11%	0.70%

Текущи активи	8 125	12 978	-37.39%	10.17%
Общо активи	79 874	81 145	-1.57%	100.00%

Нетекещите активи се увеличават с 5.25%. Увеличението се дължи на ръст в инвестиционните имоти, частично компенсирани от спада в предоставените аванси. Текущите активи отчитат спад от 37.39%, 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	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2023	Пасивите към
				31.03.2024 г.
Собствен капитал				
Регистриран капитал	650	650	0.00%	0.81%
Резерви	844	844	0.00%	1.06%
Натрупана печалба/ (загуба) от минали години	14930	13346	11.87%	18.69%
Текуща печалба/ (загуба)	-317	1584	-120.01%	-0.40%
Общо собствен капитал	16107	16424	-1.93%	20.17%
Пасиви				
Нетекущи				
Задължения по банкови заеми	13184	13731	-3.98%	16.51%
Задължения по облигационен заем	22000	22000	0.00%	27.54%
Други дългосрочни задължения	4720	4720	0.00%	5.91%
Нетекущи пасиви	39904	40451	-1.35%	49.96%
Текущи				
Краткосрочни банкови заеми	14704	14606	0.67%	18.41%
Краткосрочни задължения по облигационен заем	1153	2457	-53.07%	1.44%
Задължения към доставчици и клиенти	7995	7178	11.38%	10.01%
Други краткосрочни задължения	11	29	-62.07%	0.01%
Текущи пасиви	23 863	24 270	-1.68%	29.88%
Общо пасиви	63 767	64 721	-1.47%	79.83%
Общо собствен капитал и пасиви	79 874	81 145	-1.57%	100.00%

Към 31.03.2024г. собственият капитал на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ отчита спад от 1.93% спрямо 31.12.2023г., дължащо се на реализираната загуба през периода.

Като цяло пасивите спадат с 1.47% спрямо предходното тримесечие. Нетекещите пасиви намаляват с 1.35%, поради спад в задълженията по банкови заеми. Текущите пасиви намаляват с 1.68%, основно поради спад в краткосрочните задължения по облигационен заем. Задълженията към доставчици и клиенти отбелязват ръст.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи от продажби	288	280	2.86%
Други приходи	68	-	
Приходи от дейността	356	280	27.14%
Разходи за външни услуги	-75	-25	200.00%
Възнаграждения на обслужващото дружество	-7	-7	0.00%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	-28	-20	40.00%
Разходи за възнаграждения	-10	-10	0.00%
Разходи за осигуровки	-2	-1	100.00%
Други разходи	-15	-2	650.00%
Разходи за дейността	-137	-65	110.77%
Резултат от дейността	219	215	1.86%
Финансови приходи/разходи - нетно	-536	-242	121.49%
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	-317	-27	1074.07%
Нетна Печалба/(Загуба) за периода	-317	-27	1074.07%
Общ всеобхватен доход за периода	-317	-27	1074.07%

В края на първото тримесечие на 2024г. дружеството отбелязва лек ръст в приходите от продажби спрямо съпоставимия период на предходната година, като реализира и други приходи. Като цяло приходите от дейността са с 27.14% по-големи спрямо съпоставимия период на предходната година. От своя страна разходите за дейността се повишават със 110.77%. Въпреки това, резултатът от дейността на дружеството за периода от началото на годината е печалба в размер на 219 хил. лв., но след приспадане на нетните финансови разходи дружеството излиза на загуба в размер на 317 хил. лв. спрямо загубата в размер на 27 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	0.3405	0.5347
Бърза ликвидност	0.2617	0.4573
Незабавна ликвидност	0.0235	0.0196

През първото тримесечие на 2024г. показателите за текуща и бърза ликвидност на Емитента се влошават, докато този за незабавна ликвидност леко се подобрява.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4996	0.4985
Общ дълг/Активи	0.7983	0.7976
Общ дълг/Собствен капитал	3.9590	3.9406
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.9590	4.9406

Към 31.03.2024г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават 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 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
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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.7983** (79.83%).

- **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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.38**.

- **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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.34**.

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.

Във връзка с констатираното нарушение на два от трите коефициента за финансови съотношения, които Емитентът е поел да спазва, сме започнали активна комуникация с Емитента като сме изискали информация за планираните от него действия с цел привеждане на показателите в установените граници. Съгласно отговора на Емитента, нарушението се дължи на реструктуриране на задължения, Дружеството следи внимателно финансовите съотношения и планира действия по увеличаване на краткотрайните активи, включително стартира преговори за продажба на имот.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

22.05.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров