



Изх. № 275/23.12.2024 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: 01.07.2024 г. - 30.09.2024 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 30.09.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2024 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор

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 30.09.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 79,81 %. Условието е изпълнено.

- **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 30.09.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,14. Условието е изпълнено.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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 30.09.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 0,72. Условието е изпълнено.

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 30.09.2024 г. стойностите и на 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 рисковата 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 приложим 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 30.09.2024 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 02.08.2024 г. е настъпил падежът на второто лихвено плащане по емисията, което не е изплатено на падежната дата. С писмо до Юг Маркет вх.№ 404/21.08.2024 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 30.09.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ



Към 30.09.2024 г. активите на групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намаляват с 2 455 хил. лв. (3,16%) спрямо края на второто тримесечие на 2024 година като достигат до 75 348 хил. лв. През третото тримесечие на 2024 г. нетекущи активи намаляват със 764 хил. лв. (1,26%) като достигат до 59 991 хил. лв, формирайки дял от 79,62% от активите на групата. За отчетния период текущите активи на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намаляват с 1 691 хил. лв. (9,92%) от 17 048 хил. лв. към 30.06.2024 г. до 15 357 хил. лв. към 30.09.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024 г.		30.06.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	59 991	79,62%	60 755	78,09%	-764	-1,26%
Инвестиционни имоти	59 013	78,32%	59 777	76,83%	-764	-1,28%
Търговска репутация	75	0,10%	75	0,10%	0	0,00%
Търговски и други вземания	903	1,20%	903	1,16%	0	0,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	15 357	20,38%	17 048	21,91%	-1 691	-9,92%
Търговски и други вземания	1 964	2,61%	3 465	4,45%	-1 501	-43,32%
Финансови активи	12 950	17,19%	12 950	16,64%	0	0,00%
Парични средства	443	0,59%	633	0,81%	-190	-30,02%
ОБЩО АКТИВИ	75 348	100,00%	77 803	100,00%	-2 455	-3,16%

в. Анализ на собствения капитал и пасивите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

Към 30.09.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намалява спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. с 461 хил. лв (2,94%) и достига до 15 212 хил. лв.

Към 30.09.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 60 136 хил. лв. и намаляват с 1 994 хил. лв. (3,21%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 38 815 хил. лв. и бележат спад от 1,39% (548 хил. лв.). Текущите пасиви за периода намаляват с 1 446 хил. лв. от 22 767 хил. лв. към 30.06.2024 г. до 21 321 хил. лв. към 30.09.2024 г. или с 6,35%.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024 г.		30.06.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	15 212	20,19%	15 673	20,14%	-461	-2,94%
Основен капитал	650	0,86%	650	0,84%	0	0,00%
Резерви	844	1,12%	844	1,08%	0	0,00%
Натрупана печалба	15 000	19,91%	15 000	19,28%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	(1 282)	1,70%	(821)	-1,06%	-461	56,15%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0,00%	0	0,00%	0	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15 212	20,19%	15 673	20,14%	-461	-2,94%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	38 815	51,51%	39 363	50,59%	-548	-1,39%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	12 087	16,04%	12 635	16,24%	-548	-4,34%
Задължения по облигационни заеми	22 000	29,20%	22 000	28,28%	0	0,00%
Други нетекущи пасиви	4 720	6,26%	4 720	6,07%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	8	0,01%	8	0,01%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	21 321	28,30%	22 767	29,26%	-1 446	-6,35%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	14 259	18,92%	14 817	19,04%	-558	-3,77%



Текуща част от нетекущите задължения	1181	1,57%	1436	1,85%	-255	-17,76%
Текущи задължения	5 873	7,79%	6 506	8,36%	-633	-9,73%
Други	8	0,01%	8	0,01%	0	0,00%
ОБЩО ПАСИВИ	60 136	79,81%	62 130	79,86%	-1 994	-3,21%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	75 348	100,00%	77 803	103,26%	-2 455	-3,16%

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

Нетните приходи от продажби на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ към края на третото тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 1 669 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2023 г. 1 496 хил. лв., т.е. налице е ръст от 11,56 %. Разходите за дейността на Групата към 30.09.2024 г. са в размер на 1 367 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 393 хил. лв., или се наблюдава увеличение с 974 хил.лв (247.84%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ към края на третото тримесечие на 2024 г. е отрицателен в размер на 1 584 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 1 030 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ към 30.09.2024 година, нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 1 282 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 73 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година.

Показатели	30.09.2024 г.	30.09.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	1 669	1 496	173	11,56%
Разходи за дейността, в т.ч.	(1 367)	(393)	974	247,84%
Разходи за външни услуги	(356)	(352)	4	1,14%
Разходи за персонала	(36)	(35)	1	2,86%
Балансова стойност на продадените активи	(764)		764	
Други разходи	(211)	(6)	205	3416,67%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(1 584)	(1 030)	-554	53,79%
Разходи за лихви	(1 553)	(1 019)	534	52,40%
Други финансови разходи	(31)	(11)	20	181,82%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(1 282)	73	-1 355	-1856,16%
Разходи за данъци	0	0	0	-
Нетна печалба/загуба за периода	(1 282)	73	-1 355	-1856,16%

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	30.09.2024 г.	30.06.2024 г.
Обща ликвидност	0,7203	0,7488
Бърза ликвидност	0,7203	0,7488
Незабавна ликвидност	0,6282	0,5966

**е. Анализ на Платежоспособността**

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

Платежоспособност	30.09.2024 г.	30.06.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,5151	0,5059
Общ дълг/Активи	0,7981	0,7986
Общ дълг/Собствен капитал	3,9532	3,9641
Общо активи/Собствен капитал	4,9532	4,9641

б. 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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист