



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Изм. № 184/27.06.2025 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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППК/, в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 76,31 %. 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 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2,05. Условието е изпълнено.

- **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 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 0,86. 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 31.03.2025 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 рискова експозиция в размер на 28 273 961,06 лева, 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 лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 6 273 961,06 лева, определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 28.07.2023 г. С добавък № 2/05.02.2025 г. е извършена промяна в рисковата експозиция по полицата, която е калкулирана на база на максималния лихвен процент, приложим по облигационната емисия.

Към датата на настоящия доклад Застраховката 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/armeecs-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 31.03.2025 г. застраховката 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/главично 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 02.02.2025 г. е настъпил падежът на третото лихвено плащане по емисията, което е изплатено на 28.02.2025 г.

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 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

Към 31.03.2025 г. активите на групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намаляват с 542 хил. лв. (0,70%) спрямо края на 2024 година като достигат до 76 867 хил. лв. През първото тримесечие на 2024 г. нетекущи активи остават без промяна и са в размер на 62 811 хил. лв., формирайки дял от 81,71% от активите на групата. През разглеждания в доклада период текущите активи на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намаляват с 3,71% от 14 598 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 14 056 хил. лв. към 31.03.2025 г.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	62 811	81,71%	62 811	81,14%	0	0,00%
Инвестиционни имоти	61 833	80,44%	61 833	79,88%	0	0,00%
Търговска репутация	75	0,10%	75	0,10%	0	0,00%
Търговски и други вземания	903	1,17%	903	1,17%	0	0,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	14 056	18,29%	14 598	18,86%	-542	-3,71%
Търговски и други вземания	66	0,09%	515	0,67%	-449	-87,18%
Финансови активи	13 818	17,98%	13 818	17,85%	0	0,00%
Парични средства	172	0,22%	265	0,34%	-93	-35,09%
ОБЩО АКТИВИ	76 867	100,00%	77 409	100,00%	-542	-0,70%

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ намалява спрямо края на 2024 г. с 323 хил. лв (1,74%) и достига до 18 206 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 58 661 хил. лв. и намаляват с 219 хил. лв. (0,37%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 42 395 хил. лв. и бележат ръст от 10,10% (3 890 хил. лв.). Текущите пасиви през разглеждания в доклада период намаляват с 4 109 хил. лв. от 20 375 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 16 266 хил. лв. към 31.03.2025 г. или с 20,17%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	18 206	23,69%	18 529	23,94%	-323	-1,74%
Основен капитал	650	0,85%	650	0,84%	0	0,00%
Резерви	844	1,10%	844	1,09%	0	0,00%
Натрупана печалба	17 035	22,16%	15 000	19,38%	2 035	13,57%
Текуща печалба/загуба	(323)	-0,42%	2 035	2,63%	-2 358	-115,87%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18 206	23,69%	18 529	23,94%	-323	-1,74%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	42 395	55,15%	38 505	49,74%	3 890	10,10%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	20 384	26,52%	11 774	15,21%	8 610	73,13%
Задължения по облигационни заеми	22 000	28,62%	22 000	28,42%	0	0,00%
Други нетекущи пасиви		0,00%	4 720	6,10%	-4 720	-100,00%
Пасиви по отсрочени данъци	11	0,01%	11	0,01%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	16 266	21,16%	20 375	26,32%	-4 109	-20,17%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	2 896	3,77%	14 154	18,28%	-11 258	-79,54%
Текуща част от нетекущите задължения	126	0,16%	420	0,54%	-294	-70,00%
Текущи задължения	13 236	17,22%	5 793	7,48%	7 443	128,48%
Други	8	0,01%	8	0,01%	0	0,00%
ОБЩО ПАСИВИ	58 661	76,31%	58 880	76,06%	-219	-0,37%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	76 867	100,00%	77 409	100,71%	-542	-0,70%

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

Нетните приходи от продажби на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ към края на първото тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата, са в размер на 326 хил. лв., при отчетени през



съпоставимия период на 2024 г. 356 хил. лв., т.е. налице е спад от 8,43%. Разходите за дейността на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 208 хил.лв., при отчетени към 3.03.2024 г. 139 хил. лв., или се наблюдава нарастване с 49 хил. лв. (49,64%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ през разглеждания в доклада период е отрицателен в размер на 441 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 536 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ към 31.03.2025 година, нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 323 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 319 хиляди лева към 31.03.2024 г.

Показатели	31.3.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	326	356	-30	-8,43%
Разходи за дейността, в т.ч.	(208)	(139)	69	49,64%
Разходи за външни услуги	(186)	(111)	75	67,57%
Разходи за персонала	(10)	(12)	-2	-16,67%
Други разходи	(12)	(16)	-4	-25,00%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(441)	(536)	95	-17,72%
Разходи за лихви	(405)	(515)	-110	-21,36%
Други финансови разходи	(36)	(21)	15	71,43%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(323)	(319)	-4	1,25%
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетна печалба/загуба за периода	(323)	(319)	-4	1,25%

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	31.3.2025 г.	31.12.2024 г.
Обща ликвидност	0,8641	0,7165
Бърза ликвидност	0,8641	0,7165
Незабавна ликвидност	0,8601	0,6912

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.3.2025 г.	31.12.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,5515	0,4974
Общ дълг/Активи	0,7631	0,7606
Общ дълг/Собствен капитал	3,2221	3,1777
Общо активи/Собствен капитал	4,2221	4,1777



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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист