

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100012157, издадена от “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ към 31.03.2018 г.

1.ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

2.ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 9 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е сключило застраховка при ЗПАД „Армеец“ в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Дружеството поддържа договор за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на КЗ.

ЗПАД „Армеец“ е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907.

Застраховката „Финансов риск“ покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията.

На проведеното на 28.11.2016 г. Общо събрание на облигационерите се взе Решение за обезпечаване на всички задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации (в това число задълженията на емитента към облигационерите и към Банката – довереник на облигационерите), да бъдат учредени от емитента - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, в полза на Банката - Довереник по емисия облигации с ISIN: BG2100012157 следните нови обезпечения:

1.1. Първа по ред договорна ипотека върху 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.

Пазарната цена на недвижимия имот, описан в настоящата точка 1.1, съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010г.), възлиза на общата сума в размер на 7 798 188 (седем милиона седемстотин деветдесет и осем хиляди сто осемдесет и осем) лева.

1.2. Първа по ред договорна ипотека върху следния недвижим имот: 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.

Пазарната цена на недвижимия имот, описан в настоящата точка 1.2., съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010 г.), възлиза на общата сума в размер на 5 272 023 (пет милиона двеста седемдесет и две хиляди и двадесет и три) лева.

1.3. Първа по ред договорна ипотека върху следния недвижим имот: 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.

Пазарната цена на недвижимите имоти, описани в настоящата точка 1.3., съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Апис Трейд ЕООД с ЕИК 130187820 (сертификат № 900300024 от 20.07.2010 г.), възлиза на общата сума в размер на 10 723 668 (десет милиона седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин шестдесет и осем) лева.

Общото събрание на облигационерите прие да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД (в качеството на Банка –Довереник), съгласно Застрахователна полица № 15 100 1404 0000484493 от 12.09.2015г.

3.ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към

