

ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса“ АД,
ул. „Три уши“ № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

Варна,
29.11.2019г.

С уважение:

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/



Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „СИИ Имоти“ АДСИЦ
 ISIN код на емисията: BG2100017180
 Борсов код на емисията: 5CGA
 Емитент: „СИИ Имоти“ АДСИЦ
 Период: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 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 „СИИ Имоти“ АДСИЦ на 20.12.2018 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 17.01.2019г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2019г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, /секюритизация на 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.

1.1 Анализ на активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Към 30.09.2019 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са в размер на 22 807 хил. лв. и отбелязват лек спад от 0,09% спрямо второто тримесечие на 2019г.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2019	към 30.09.2019 г.
Нетекучи активи				
Инвестиционни имоти	1626	1626	0.00%	7.13%
Други нетекучи вземания	459	477	-3.77%	2.01%
Нетекучи активи	2 085	2 103	-0.86%	9.14%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	19322	19322	0.00%	84.72%
Пари и парични еквиваленти	1400	1402	-0.14%	6.14%
Текущи активи	20 722	20 724	-0.01%	90.86%
Общо активи	22 807	22 827	-0.09%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0,86% през периода поради спада в перо „Други нетекущи вземания“. За последното тримесечие текущите активи остават почти без промяна.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019 / Q2 2019	% от СК и пасивите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.85%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.75%
Натрупана печалба	-81	-81	0.00%	-0.36%
Текущ финансов резултат	325	646	-49.69%	1.43%
Общо собствен капитал	1 066	1 387	-23.14%	4.67%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Нетекуща част на облигационен заем	20000	20000	0.00%	87.69%
Общо нетекущи пасиви	20 000	20 000	0.00%	87.69%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани лица	386	358	7.82%	1.69%
Текуща част на облигационен заем	700	473	47.99%	3.07%
Търговски и други задължения	655	609	7.55%	2.87%
Общо текущи пасиви	1 741	1 440	20.90%	7.63%
Общо пасиви	21 741	21 440	1.40%	95.33%
Общо капитал и пасиви	22 807	22 827	-0.09%	100.00%

Към 30.09.2019г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството незначително спадат спрямо 30.06.2019г.

Към 30.09.2019г. Собственият капитал е в размер на 1 066 хил. лв., като спадът в стойността му от над 23% се дължи на намаление в реализирания за периода финансов резултат.

Нетекущите пасиви остават без промяна, докато текущите пасиви нарастват с близо 21%. Като цяло пасивите за последното тримесечие се повишават с 1.4%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	Δ Q3 2019
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2018
Разходи за външни услуги	-186	-13	-173
Разходи за персонала	-36	-34	-2
Други разходи	-16	0	-16
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	368	0	368

Финансов резултат от оперативна дейност	130	-47	177
Финансови приходи/разходи, нетно	195	-1	196
Финансов резултат от финансова дейност	195	-1	196
Финансов резултат преди данъци	325	-48	373
Печалба/(загуба) за годината	325	-48	373

През третото тримесечие на 2019г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 130 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 47 хил. лв. през съпоставимия период на 2018г. Нетният резултат от финансовата дейност за второто тримесечие на 2019г. е положителен (печалба от 195 хил. лв. в сравнение със загуба в размер на 1 хил. лв. преди година). Съответно Печалбата в края на третото тримесечие на 2019 г. е в размер на 325 хил. лв. и отбелязва изменение в размер на 373 хил. лв. спрямо реализираната загуба през съпоставимия период на 2018 г.

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	Q3 2019	Q2 2019
Текуща ликвидност	11.9024	14.3917
Бърза ликвидност	11.9024	14.3917
Незабавна ликвидност	0.8041	0.9736
Абсолютна ликвидност	0.8041	0.9736

Показателите за ликвидност на емитента бележат спадат спрямо края на юни 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2019	Q2 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.8769	0.8762
Общ дълг/Активи	0.9533	0.9392
Общ дълг/Собствен капитал	20.3949	15.4578
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	21.3949	16.4578

Към 30.09.2019г. в резултат на спада в собствения капитал на дружеството разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на второто тримесечие на 2019г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „СИИ Имоти“ АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 174 506.85 лева. Срокът на полицата е до 31.01.2027 г.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета на емитента, средствата по облигационния заем са изразходвани за придобиване на инвестиционни имоти, включително чрез придобиване на дялове на специализирано дружество с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите, както и за развитие на инвестиционни проекти свързани с дългосрочно увеличаване на приходите и печалбата на дружеството:

- покупко-продажба на дялове съгласно предварителен договор от 28.12.2018г. на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е една година от датата на подписването му. Предоставеният аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв.

- покупко-продажба на недвижим имот съгласно предварителен договор от 31.12.2018г. , находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Срокът на договора е една година от датата на подписването му. Предоставения аванс по договора е в размер на 8 435 хил. лв.

- покупко-продажба на недвижим имот съгласно предварителен договор от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Сумата на преведения аванс към 31.12.2018 г. е в размер на 1 137 хил. лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му. На 18.10.2019 г. е подписано споразумение към предварителния договор за покупка - продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., с което се прекратява горепосочения договор. Платената сума по предварителния договор в размер на 1 137 хил.лв. следва да бъде възстановена в срок от една година.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 4.5% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Главницата се изплаща на десет равни вноски от 2 000 000 лева,

дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

По облигацията има падежирало и неплатено едно лихвено плащане.

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%.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 0.9533 (95.33%);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (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.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 1.19;

-- 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.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 11.90.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме незабавни 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 незабавно да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

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

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

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/

