

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,
28.02.2020г.

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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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 31.12.2019 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са в размер на 22 758 хил. лв. и отбелязват лек спад от 0,21% спрямо третото тримесечие на 2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от активите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	1626	1626	0.00%	7.14%
Други нетекущи вземания	440	459	-4.14%	1.93%
Нетекущи активи	2 066	2 085	-0.91%	9.08%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	19284	19322	-0.20%	84.74%
Пари и парични еквиваленти	1408	1400	0.57%	6.19%
Текущи активи	20 692	20 722	-0.14%	90.92%
Общо активи	22 758	22 807	-0.21%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0,91% 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	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от СК и пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.86%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.76%
Натрупана печалба	-81	-81	0.00%	-0.36%
Текущ финансов резултат	467	325	43.69%	2.05%
Общо собствен капитал	1 208	1 066	13.32%	5.31%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Нетекуща част на облигационен заем	20000	20000	0.00%	87.88%
Общо нетекущи пасиви	20 000	20 000	0.00%	87.88%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани лица	397	386	2.85%	1.74%
Текуща част на облигационен заем	27	700	-96.14%	0.12%
Търговски и други задължения	1126	655	71.91%	4.95%
Общо текущи пасиви	1 550	1 741	-10.97%	6.81%
Общо пасиви	21 550	21 741	-0.88%	94.69%
Общо капитал и пасиви	22 758	22 807	-0.21%	100.00%

Към 31.12.2019г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството незначително спадат спрямо 30.09.2019г.

В края на 2019г. Собственият капитал е в размер на 1 208 хил. лв., като ръстът му се дължи на реализирания за периода положителен финансов резултат.

Нетекущите пасиви остават без промяна, докато текущите пасиви спадат с близо 11%. Като цяло пасивите за последното тримесечие леко се понижават.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	Δ Q4 2019
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2018
Разходи за външни услуги	-210	-22	854.55%
Разходи за персонала	-50	-42	19.05%
Други приходи/разходи, нетно	-26	-10	160.00%
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	368	356	3.37%

Финансов резултат от оперативна дейност	82	282	-70.92%
Финансови приходи/разходи, нетно	385	-4	
Финансов резултат от финансова дейност	385	-4	
Финансов резултат преди данъци	467	278	67.99%
Печалба/(загуба) за годината	467	278	67.99%

През 2019г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 82 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 282 хил. лв. през 2018г. Нетният резултат от финансовата дейност за 2019г. е положителен (печалба от 385 хил. лв. в сравнение със загуба в размер на 4 хил. лв. преди година). Съответно Печалбата в края на четвъртото тримесечие на 2019 г. е в размер на 467 хил. лв. и отбелязва ръст в размер на 189 хил. лв. спрямо реализираната печалба 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	Q4 2019	Q3 2019
Текуща ликвидност	13.3497	11.9024
Бърза ликвидност	13.3497	11.9024
Незабавна ликвидност	0.9084	0.8041
Абсолютна ликвидност	0.9084	0.8041

Показателите за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на септември 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2019	Q3 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.8788	0.8769
Общ дълг/Активи	0.9469	0.9533
Общ дълг/Собствен капитал	17.8394	20.3949
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	18.8394	21.3949

Към 31.12.2019г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на третото тримесечие на 2019г. Изключение има само при съотношението „Дългосрочен дълг/Активи“, където стойността на показателя е с минимално изменение, но то е в негативна посока.

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“ АД СИЦ 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; за изграждане на комплекс, включващ петзвезден хотел под бранда на международен оператор с конгресен център, спортен център и рекреативна зона, както и офис площи; за развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходи.

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.

Всички дължими плащания по облигационната емисия са извършени.

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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0.9469 (94.69%);

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 1.09;

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 13.35.

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/

