



**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,  
23.10.2020г.

С уважение:

Управител: \_\_\_\_\_  
/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_  
/ д-р Я. Русинов /

**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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. „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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за посочения период. Бихме искали да обърнем внимание на факта, че съгласно § 45 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. през 2020 година сроковете по чл. 100е, ал.1, т. 2, чл. 100о, ал. 1 и 2, както и чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 1 и 2 от ЗППЦК се удължиха до 30 септември 2020г.

**1.1 Анализ на активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ**

Към 31.03.2020 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са в размер на 23 245 хил. лв. и отбелязват ръст от 2.14% спрямо края на 2019г.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Δ Q1 2020 / Q4 2019	% от активите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекучи активи</b>				
Инвестиционни имоти	1626	1626	0.00%	7.00%
Други нетекучи вземания	423	440	-3.86%	1.82%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>2 049</b>	<b>2 066</b>	<b>-0.82%</b>	<b>8.81%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	19786	19284	2.60%	85.12%

Пари и парични еквиваленти	1410	1408	0.14%	6.07%
<b>Текущи активи</b>	<b>21 196</b>	<b>20 692</b>	<b>2.44%</b>	<b>91.19%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>23 245</b>	<b>22 758</b>	<b>2.14%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи леко намаляват с 0,82% през периода поради спада в перо „Други нетекущи вземания“. За последното тримесечие текущите активи нарастват с 2.44%, основно по линия на търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Δ Q1 2020	% от СК и пасивите към
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2019	31.03.2020 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.80%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.74%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	640	386	65.80%	2.75%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 462</b>	<b>1 208</b>	<b>21.03%</b>	<b>6.29%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Нетекуща част на облигационен заем	20000	20000	0.00%	86.04%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>86.04%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към свързани лица	406	397	2.27%	1.75%
Текуща част на облигационен заем	251	27	829.63%	1.08%
Търговски и други задължения	1126	1126	0.00%	4.84%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 783</b>	<b>1 550</b>	<b>15.03%</b>	<b>7.67%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>21 783</b>	<b>21 550</b>	<b>1.08%</b>	<b>93.71%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>23 245</b>	<b>22 758</b>	<b>2.14%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2020г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството нараства спрямо 31.12.2019г.

В края на първото тримесечие на 2020г. Собственият капитал е в размер на 1 462 хил. лв., като ръстът му се дължи на реализирания за периода положителен финансов резултат.

Нетекущите пасиви остават без промяна, докато текущите пасиви се повишават с 15%. Като цяло пасивите за последното тримесечие се повишават с малко над 1%.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	Δ Q1 2020
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q1 2019

Разходи за външни услуги	-29	-49	20
Разходи за персонала	-15	-10	-5
Други приходи/разходи, нетно	-5	-7	2
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	0	368	-368
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-49</b>	<b>302</b>	<b>-351</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	303	-223	526
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>303</b>	<b>-223</b>	<b>526</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>254</b>	<b>79</b>	<b>175</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>254</b>	<b>79</b>	<b>175</b>

През първото тримесечие на 2020г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 49 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 302 хил. лв. през съпоставимия период на 2019г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 303 хил. лв. в сравнение със загуба в размер на 223 хил. лв. преди година). Съответно Печалбата в края на първото тримесечие на 2020 г. е в размер на 303 хил. лв. и отбелязва ръст в размер на 526 хил. лв. спрямо реализираната печалба през съпоставимия период на 2019 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	Q1 2020	Q4 2019
Текуща ликвидност	11.8878	13.3497
Бърза ликвидност	11.8878	13.3497
Незабавна ликвидност	0.7908	0.9084
Абсолютна ликвидност	0.7908	0.9084

Показателите за ликвидност на емитента спадат спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2020	Q4 2019
-------------------	---------	---------

Дългосрочен дълг/Активи	0.8604	0.8788
Общ дълг/Активи	0.9371	0.9469
Общ дълг/Собствен капитал	14.8995	17.8394
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	15.8995	18.8394

Към 31.03.2020г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото 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 разноси по облигационния заем, в това число и разносните 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. Сроктът 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 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.

Към датата на настоящия доклад 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%.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е 0.9371 (93.71%);

-- 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.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **2.13**;

-- 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.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **12.13**.

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: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /