



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: 01.04.2020 г.- 30.06.2020 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 второто 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. 100о¹, ал. 1 и 2 от ЗППЦК се удължиха до 30 септември 2020г.

1.1 Анализ на активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Към 30.06.2020 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са в размер на 23 084 хил. лв. и отбелязват лек спад спрямо края на първото тримесечие на 2020г.

Активи	Q2 2020	Q1 2020	Δ Q2 2020 / Q1 2020	% от активите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекучи активи				
Инвестиционни имоти	1626	1626	0.00%	7.04%
Други нетекучи вземания	405	423	-4.26%	1.75%
Нетекучи активи	2 031	2 049	-0.88%	8.80%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	19651	19786	-0.68%	85.13%

Пари и парични еквиваленти	1402	1410	-0.57%	6.07%
Текущи активи	21 053	21 196	-0.67%	91.20%
Общо активи	23 084	23 245	-0.69%	100.00%

Нетекущите активи леко намаляват с 0,88% през периода поради спада в перо „Други нетекущи вземания“. За последното тримесечие текущите активи също леко спадат с 0.67%, основно по линия на търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2020	Q1 2020	Δ Q2 2020 / Q1 2020	% от СК и пасивите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.82%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.75%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	453	640	-29.22%	1.96%
Общо собствен капитал	1 275	1 462	-12.79%	5.52%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Нетекуща част на облигационен заем	20000	20000	0.00%	86.64%
Общо нетекущи пасиви	20 000	20 000	0.00%	86.64%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани лица	199	406	-50.99%	0.86%
Текуща част на облигационен заем	474	251	88.84%	2.05%
Търговски и други задължения	1136	1126	0.89%	4.92%
Общо текущи пасиви	1 809	1 783	1.46%	7.84%
Общо пасиви	21 809	21 783	0.12%	94.48%
Общо капитал и пасиви	23 084	23 245	-0.69%	100.00%

Към 30.06.2020г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват спрямо 31.03.2020г.

В края на второто тримесечие на 2020г. Собственият капитал е в размер на 1 275 хил. лв., като спадът му се дължи на реализирания за периода финансов резултат.

Нетекущите пасиви остават без промяна, докато текущите пасиви се повишават с 1.46%. Като цяло пасивите за последното тримесечие леко се повишават с 0.12%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020	Q2 2019	Δ Q2 2020
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2019
Разходи за външни услуги	-56	-107	-47.66%

Разходи за персонала	-29	-22	31.82%
Други приходи/разходи, нетно	-4	-16	-75.00%
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	0	368	-100.00%
Финансов резултат от оперативна дейност	-89	223	-139.91%
Финансови приходи/разходи, нетно	157	423	-62.88%
Финансов резултат от финансова дейност	157	423	-62.88%
Финансов резултат преди данъци	68	646	-89.47%
Печалба/(загуба) за годината	68	646	-89.47%

През второто тримесечие на 2020г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 89 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 223 хил. лв. през съпоставимия период на 2019г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 157 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 423 хил. лв. преди година). Съответно Печалбата в края на второто тримесечие на 2020 г. е в размер на 68 хил. лв. и отбелязва 89.47% спад 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	Q2 2020	Q1 2020
Текуща ликвидност	11.6379	11.8878
Бърза ликвидност	11.6379	11.8878
Незабавна ликвидност	0.7750	0.7908
Абсолютна ликвидност	0.7750	0.7908

Показателите за ликвидност на емитента спадат спрямо края на първото тримесечие на 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2020	Q1 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.8664	0.8604
Общ дълг/Активи	0.9448	0.9371

Общ дълг/Собствен капитал	17.1051	14.8995
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	18.1051	15.8995

Към 30.06.2020г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на първото тримесечие на 2020г.

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 30.06.2020г. стойността на показателя е 0.9448 (94.48%);

-- 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 30.06.2020г. стойността на показателя е **1.15**;

-- 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 30.06.2020г. стойността на показателя е **11.86**.

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 /