



**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,  
24.02.2021г.

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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 четвъртото 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.

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

Към 31.12.2020 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са в размер на 23 720 хил. лв. и отбелязват лек ръст (2.59%) спрямо края на третото тримесечие на 2020г.

Активи	Q4 2020 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Съоръжения	7	0		0.03%
Инвестиционни имоти	2587	1626	59.10%	10.91%
Други нетекущи вземания	369	387	-4.65%	1.56%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 963</b>	<b>2 013</b>	<b>47.19%</b>	<b>12.49%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материали	24	0		0.10%
Търговски и други вземания	19328	19694	-1.86%	81.48%

Пари и парични еквиваленти	1405	1415	-0.71%	5.92%
<b>Текущи активи</b>	<b>20 757</b>	<b>21 109</b>	<b>-1.67%</b>	<b>87.51%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>23 720</b>	<b>23 122</b>	<b>2.59%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи леко нарастват през периода поради увеличение в инвестиционните имоти. За последното тримесечие текущите активи леко се спадат (с 1.67%), основно по линия на търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от СК и пасивите към 31.12.2020 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.74%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.73%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	541	705	-23.26%	2.28%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 363</b>	<b>1 527</b>	<b>-10.74%</b>	<b>5.75%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекучи пасиви</b>				
Нетекуча част на облигационен заем	20000	20000	0.00%	84.32%
<b>Общо нетекучи пасиви</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>84.32%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към свързани лица	211	211	0.00%	0.89%
Текуща част на облигационен заем	27	251	-89.24%	0.11%
Търговски и други задължения	2119	1133	87.03%	8.93%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2 357</b>	<b>1 595</b>	<b>47.77%</b>	<b>9.94%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>22 357</b>	<b>21 595</b>	<b>3.53%</b>	<b>94.25%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>23 720</b>	<b>23 122</b>	<b>2.59%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2020г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 2.59% спрямо 30.09.2020г.

В края на четвъртото тримесечие на 2020г. собственият капитал е в размер на 1 363 хил. лв., като намалението му се дължи на реализирания през периода спад във финансов резултат.

Нетекущите пасиви остават без промяна, докато текущите пасиви нарастват с 47.77%. Като цяло пасивите за последното тримесечие нарастват с около 3.5%.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q4 2019
Разходи за външни услуги	-149	-210	-29.05%
Разходи за персонала	-59	-50	18.00%

Други приходи/разходи, нетно	-11	-26	-57.69%
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	8	368	-97.83%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-211</b>	<b>82</b>	<b>-357.32%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	367	385	-4.68%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>367</b>	<b>385</b>	<b>-4.68%</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>156</b>	<b>467</b>	<b>-66.60%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>156</b>	<b>467</b>	<b>-66.60%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2020г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 211 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 82 хил. лв. през съпоставимия период - 2019г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 367 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 385 хил. лв. преди година). Съответно Печалбата в края на четвъртото тримесечие на 2020 г. е в размер на 156 хил. лв. и отбелязва спад от 66.6% спрямо реализираната печалба през 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	Q4 2020	Q3 2020
Текуща ликвидност	8.8065	13.2345
Бърза ликвидност	8.8065	13.2345
Незабавна ликвидност	0.5961	0.8871
Абсолютна ликвидност	0.5961	0.8871

Разгледаните показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на третото 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	Q4 2020	Q3 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.8432	0.8650
Общ дълг/Активи	0.9425	0.9340
Общ дълг/Собствен капитал	16.4028	14.1421

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)

17.4028 15.1421

Към 31.12.2020г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на третото тримесечие на 2020г. Подобрене отбелязва само показателят Дългосрочен дълг/Активи.

## **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. 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 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 0.9425 (94.25%);

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **1.17**;

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **8.96**.

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 /