



**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,  
28.05.2021г.

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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. „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 31.03.2021 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са в размер на 24 178 хил. лв. и отбелязват лек ръст (1.58%) спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>Δ Q1 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2020</b>	<b>към 31.03.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Съоръжения	-	7	-100.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	2437	2442	-0.20%	10.08%
Други нетекущи вземания	368	369	-0.27%	1.52%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 805</b>	<b>2 818</b>	<b>-0.46%</b>	<b>11.60%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материали	-	24	-100.00%	0.00%
Търговски и други вземания	19945	19554	2.00%	82.49%
Пари и парични еквиваленти	1428	1405	1.64%	5.91%

<b>Текущи активи</b>	<b>21 373</b>	<b>20 983</b>	<b>1.86%</b>	<b>88.40%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>24 178</b>	<b>23 801</b>	<b>1.58%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи леко спадат през периода, но намалението по позициите не е съществено като абсолютна стойност. За последното тримесечие текущите активи леко се увеличават (с 1.86%), основно по линия на търговски и други вземания.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>Δ Q1 2021</b>	<b>% от СК и пасивите към 31.03.2021 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2020</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.69%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.71%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	679	514	32.10%	2.81%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 501</b>	<b>1 336</b>	<b>12.35%</b>	<b>6.21%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	970	0	-	4.01%
Нетекуща част на облигационен заем	20000	20000	0.00%	82.72%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>20 970</b>	<b>20 000</b>	<b>4.85%</b>	<b>86.73%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към свързани лица	211	211	0.00%	0.87%
Текуща част на облигационен заем	249	27	822.22%	1.03%
Търговски и други задължения	1247	2227	-44.01%	5.16%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 707</b>	<b>2 465</b>	<b>-30.75%</b>	<b>7.06%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>22 677</b>	<b>22 465</b>	<b>0.94%</b>	<b>93.79%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>24 178</b>	<b>23 801</b>	<b>1.58%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 1.58% спрямо 31.12.2020г.

В края на първото тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 1 501 хил. лв., като увеличението му се дължи на реализирания през периода положителен финансов резултат.

Нетекущите пасиви през периода нарастват с 4.85%, поради новите дългосрочни заеми. От своя страна текущите пасиви спадат с 30.75%, което се дължи на спада в търговските и други задължения. Като цяло пасивите през разглеждания период нарастват с около 1%.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>Δ Q1 2021</b>
<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2020</b>

Печалба от продажба на активи	37	-	-
Разходи за външни услуги	-63	-29	117.24%
Разходи за персонала	-14	-15	-6.67%
Други приходи/разходи, нетно	-13	-5	160.00%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-53</b>	<b>-49</b>	<b>8.16%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	218	303	-28.05%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>218</b>	<b>303</b>	<b>-28.05%</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>165</b>	<b>254</b>	<b>-35.04%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>165</b>	<b>254</b>	<b>-35.04%</b>

Към края на първото тримесечие на 2021г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 53 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 49 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 218 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 303 хил. лв. преди година). Съответно Печалбата в края на първото тримесечие на 2021 г. е в размер на 165 хил. лв. и отбелязва спад от 35% спрямо реализираната печалба през съответния период на 2020 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 2021	Q4 2020
Текуща ликвидност	12.5208	8.5124
Бърза ликвидност	12.5208	8.5124
Незабавна ликвидност	0.8366	0.5700
Абсолютна ликвидност	0.8366	0.5700

Разгледаните показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото 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	Q1 2021	Q4 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.8673	0.8403
Общ дълг/Активи	0.9379	0.9439
Общ дълг/Собствен капитал	15.1079	16.8151

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)

16.1079 17.8151

Към 31.03.2021г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г. Влошаване има само при показателя 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0.9379 (**93.79%**);

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е **1.73**;

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е **12.52**.

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 /