



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,
23.11.2021г.

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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 30.09.2021 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са почти без промяна спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 22 858 хил. лв.

| Активи | Q3 2021 | Q2 2021 | Δ Q3 2021 | % от активите |
|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | / Q2 2021 | към 30.09.2021 г. |
| Нетекущи активи | | | | |
| Инвестиционни имоти | 2438 | 2438 | 0.00% | 10.67% |
| Други нетекущи вземания | 314 | 333 | -5.71% | 1.37% |
| Нетекущи активи | 2 752 | 2 771 | -0.69% | 12.04% |
| Текущи активи | | | | |
| Търговски и други вземания | 20102 | 20084 | 0.09% | 87.94% |
| Пари и парични еквиваленти | 4 | 10 | -60.00% | 0.02% |
| Текущи активи | 20 106 | 20 094 | 0.06% | 87.96% |

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Общо активи | 22 858 | 22 865 | -0.03% | 100.00% |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|

Нетекущите активи леко спадат през периода, но намалението по позициите не е съществено като абсолютна стойност. За последното тримесечие текущите активи също нямат съществени промени.

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

| Собствен капитал и пасиви | Q3 2021 | Q2 2021 | Δ Q3 2021 | % от СК и пасивите към 30.09.2021 г. |
|---|-----------------|-----------------|------------------|---|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | / Q2 2021 | |
| Собствен капитал | | | | |
| Акционерен капитал | 650 | 650 | 0.00% | 2.84% |
| Премиен резерв | 172 | 172 | 0.00% | 0.75% |
| Неразпределена печалба / (Натрупана загуба) | 637 | 334 | 90.72% | 2.79% |
| Общо собствен капитал | 1 459 | 1 156 | 26.21% | 6.38% |
| Пасиви | | | | |
| Нетекущи пасиви | | | | |
| Дългосрочни заеми | 970 | 970 | 0.00% | 4.24% |
| Нетекуща част на облигационен заем | 18000 | 20000 | -10.00% | 78.75% |
| Общо нетекущи пасиви | 18 970 | 20 970 | -9.54% | 82.99% |
| Текущи пасиви | | | | |
| Задължения към свързани лица | 116 | 209 | -44.50% | 0.51% |
| Текуща част на облигационен заем | 2252 | 474 | 375.11% | 9.85% |
| Търговски и други задължения | 61 | 56 | 8.93% | 0.27% |
| Общо текущи пасиви | 2 429 | 739 | 228.69% | 10.63% |
| Общо пасиви | 21 399 | 21 709 | -1.43% | 93.62% |
| Общо капитал и пасиви | 22 858 | 22 865 | -0.03% | 100.00% |

Към 30.09.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 22 858 хил. лв., като тази стойност е много близка до стойността от предходното тримесечие.

В края на третото тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 1 459 хил. лв., като увеличението му се дължи на реализирания през периода положителен финансов резултат.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 9.54%. От своя страна текущите пасиви нарастват значително. Тези промени са основно продиктувани от отразяването на предстоящия старт (след по-малко от 12 месеца) на амортизацията на главницата по облигациите. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 1.43%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| | Q3 2021 | Q3 2020 | Δ Q3 2021 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | / Q3 2020 |
| Печалба от продажба на активи | 37 | 0 | #DIV/0! |
| Разходи за външни услуги | -120 | -85 | 41.18% |

| | | | |
|--|-------------|-------------|----------------|
| Разходи за персонала | -43 | -43 | 0.00% |
| Други приходи/разходи, нетно | -17 | -4 | 325.00% |
| Финансов резултат от оперативна дейност | -143 | -132 | 8.33% |
| Финансови приходи/разходи, нетно | 363 | 452 | -19.69% |
| Финансов резултат от финансова дейност | 363 | 452 | -19.69% |
| Финансов резултат преди данъци | 220 | 320 | -31.25% |
| Печалба/(загуба) за годината | 220 | 320 | -31.25% |

Към края на третото тримесечие на 2021г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 143 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 132 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 363 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 452 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на третото тримесечие на 2021 г. е печалба в размер на 220 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 320 хил. лв. 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 | Q3 2021 | Q2 2021 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност | 8.2775 | 27.1908 |
| Бърза ликвидност | 8.2775 | 27.1908 |
| Незабавна ликвидност | 0.0016 | 0.0135 |
| Абсолютна ликвидност | 0.0016 | 0.0135 |

Показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на второто тримесечие на 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност | Q3 2021 | Q2 2021 |
|---------------------------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.8299 | 0.9171 |
| Общ дълг/Активи | 0.9362 | 0.9494 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 14.6669 | 18.7794 |

| | | |
|---|---------|---------|
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 15.6669 | 19.7794 |
|---|---------|---------|

Към 30.09.2021г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие на 2021г.

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 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 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%.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2021г. 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.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2021г. стойността на показателя е **1.41**;

-- 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.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2021г. стойността на показателя е **6.41**.

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 /