



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,
11.02.2022г.

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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са почти без промяна спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 22 378 хил. лв.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Δ Q4 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2021	към 31.12.2021 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	2438	2438	0.00%	10.89%
Други нетекущи вземания	296	314	-5.73%	1.32%
Нетекущи активи	2 734	2 752	-0.65%	12.22%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	19627	20102	-2.36%	87.71%
Пари и парични еквиваленти	17	4	325.00%	0.08%
Текущи активи	19 644	20 106	-2.30%	87.78%

Общо активи	22 378	22 858	-2.10%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Нетекущите активи леко спадат през периода, но намалението по позициите не е съществено като абсолютна стойност. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва спад, в основата на който стои намалението на търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021	Q3 2021	Δ Q4 2021	% от СК и пасивите към 31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2021	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.90%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.77%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	484	637	-24.02%	2.16%
Общо собствен капитал	1 306	1 459	-10.49%	5.84%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	970	970	0.00%	4.33%
Нетекуща част на облигационен заем	16000	18000	-11.11%	71.50%
Общо нетекущи пасиви	16 970	18 970	-10.54%	75.83%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани лица	3	116	-97.41%	0.01%
Текуща част на облигационен заем	4027	2252	78.82%	18.00%
Търговски и други задължения	71	61	16.39%	0.32%
Текуща част на дългосрочни заеми	1	-	100.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	4 102	2 429	68.88%	18.33%
Общо пасиви	21 072	21 399	-1.53%	94.16%
Общо капитал и пасиви	22 378	22 858	-2.10%	100.00%

Към 31.12.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 22 378 хил. лв., като тази стойност е с 2.10% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на четвъртото тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 1 306 хил. лв., като понижението му се дължи на реализирания през периода положителен, но по-слаб финансов резултат.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 10.54%. От своя страна текущите пасиви нарастват значително с 68.88% Тези промени са основно продиктувани от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 1.53%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Q4 2021	Q4 2020	Δ Q4 2021
‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2020

Печалба от продажба на активи	37	-	3700%
Разходи за външни услуги	-152	-149	2.01%
Разходи за персонала	-57	-59	-3.39%
Други приходи/разходи, нетно	-44	-11	300.00%
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	-	8	-100.00%
Финансов резултат от оперативна дейност	-216	-211	2.37%
Финансови приходи/разходи, нетно	283	367	-22.89%
Финансов резултат от финансова дейност	283	367	-22.89%
Финансов резултат преди данъци	67	156	-57.05%
Печалба/(загуба) за годината	67	156	-57.05%

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 216 хил. лв., спрямо реализирана такава от 211 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 283 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 367 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на четвъртото тримесечие на 2021 г. е печалба в размер на 67 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 156 хил. лв. през съответния период на 2020г.

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 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	4.7889	8.2775
Бърза ликвидност	4.7889	8.2775
Незабавна ликвидност	0.0041	0.0016
Абсолютна ликвидност	0.0041	0.0016

Текущата и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на третото тримесечие на 2021г., докато незабавната и абсолютна ликвидност бележат леко повишение.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.7583	0.8299
Общ дълг/Активи	0.9416	0.9362
Общ дълг/Собствен капитал	16.1348	14.6669
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	17.1348	15.6669

Към 31.12.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента, с изключение на Дългосрочния дълг към Активите, се влошават 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 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.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

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 31.12.2021г. стойността на показателя е 0.9416 (94.16%);

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 1.07;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 4.79.

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 /